

Årsrapport for 2023

OPP CMØ A/S
CVR-nr. 38 94 19 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. juni 2024

Peter Stentoft
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for OPP CMØ A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. juni 2024

Direktion

Per Christian Hansen

Bestyrelse

Peter Olsson
formand

Tine Sommer

Per Christian Hansen

Bettina Antitsch Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OPP CMØ A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OPP CMØ A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 7. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	OPP CMØ A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens
	CVR-nr.: 38 94 19 92
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 14. september 2017
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Peter Olsson, formand Tine Sommer Per Christian Hansen Bettina Antitsch Mortensen
Direktion	Per Christian Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, byggeri og projektudvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 5.126.021, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 153.239.209.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		14.616.130	1.063.018
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		269.464	-59.429.820
Resultat før finansielle poster		14.885.594	-58.366.802
Finansielle indtægter		185.098	0
Finansielle omkostninger		-8.498.870	-377.110
Resultat før skat		6.571.822	-58.743.912
Skat af årets resultat	2	-1.445.801	12.923.660
Årets resultat		<u>5.126.021</u>	<u>-45.820.252</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.126.021	-45.820.252
		<u>5.126.021</u>	<u>-45.820.252</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>394.584.831</u>	<u>394.193.252</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>394.584.831</u>	<u>394.193.252</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>394.584.831</u>	<u>394.193.252</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	33.328
Andre tilgodehavender		276.119	2.264.056
Selskabsskat		906.708	406.708
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.709.418</u>	<u>7.455.366</u>
Tilgodehavender		<u>7.892.245</u>	<u>10.159.458</u>
Likvide beholdninger		<u>8.055</u>	<u>3.715.031</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.900.300</u>	<u>13.874.489</u>
Aktiver i alt		<u><u>402.485.131</u></u>	<u><u>408.067.741</u></u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for sikringsinstrumenter		-1.313.798	1.559.951
Overført resultat		154.053.007	148.926.986
Egenkapital	4	153.239.209	150.986.937
Hensættelse til udskudt skat		44.001.652	43.366.396
Hensatte forpligtelser i alt		44.001.652	43.366.396
Gæld til realkreditinstitutter		159.087.106	162.629.248
Anden gæld		1.684.355	0
Selskabsdeltagere og ledelse		17.031.252	26.685.752
Langfristede gældsforpligtelser	5	177.802.713	189.315.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.019.683	4.712.813
Kreditinstitutter		21.125.064	18.735.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		344.894	630.756
Anden gæld		1.951.916	319.914
Kortfristede gældsforpligtelser		27.441.557	24.399.408
Gældsforpligtelser i alt		205.244.270	213.714.408
Passiver i alt		402.485.131	408.067.741
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.559.951	148.926.986	150.986.937
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.684.293	0	-3.684.293
Årets resultat	0	0	5.126.021	5.126.021
Skat af egenkapitalbevægelser	0	810.544	0	810.544
Egenkapital 31. december 2023	500.000	-1.313.798	154.053.007	153.239.209

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat		5.126.021	-45.820.252
Reguleringer	8	9.490.109	46.883.270
Ændring i driftskapital	9	1.367.468	-504.733
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		15.983.598	558.285
Renteindbetalinger og lignende		185.098	0
Renteudbetalinger og lignende		-7.731.616	-370.978
Pengestrømme fra ordinær drift		8.437.080	187.307
Betalt selskabsskat		-500.000	296.230
Pengestrømme fra driftsaktivitet		7.937.080	483.537
Køb af materielle anlægsaktiver		-122.115	-51.848.565
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-122.115	-51.848.565
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.256.579	-271.492
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-157.686.247
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		0	167.611.509
Optagelse/tilbagebetaling af gæld hos selskabsdeltagere og ledelse		-9.654.501	26.685.752
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-13.911.080	36.339.522
Ændring i likvider		-6.096.115	-15.025.506
Likvide beholdninger		3.715.031	4.612
Kassekredit		-18.735.925	0
Likvider 1. januar 2023		-15.020.894	4.612
Likvider 31. december 2023		-21.117.009	-15.020.894
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.055	3.715.031
Kassekredit		-21.125.064	-18.735.925
Likvider 31. december 2023		-21.117.009	-15.020.894

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der er således foretaget en regnskabsmæssigt skøn på baggrund af en DCF-beregning, som er baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, diskonteringsrente m.v. Her er det taget i betragtning, at ejendommen er udlejet til kommunal administration på en OPP-kontrakt med en restløbetid på 25 år, hvor rådighedsbetalingen er inflationssikret med en minimumsregulering i hele kontraktperiode. Selskabet har samtidig begrænsede driftsforpligtelser, som primært varetages af underleverandører på faste kontrakter. Selskabets cash flow fra ejendomsudlejningen sikres derfor i hele kontraktperioden. Ejendommen og den tilhørende lejekontrakt er derfor af obligationslignende karakter, hvilket er taget i betragtning ved dagsværdiudvurderingen af ejendommen. Her er afkastkravet fastlagt med udgangspunkt i den risikofrie rente med tillæg af illikviditets- og risikopræmie. Der henvises til note 3, hvor forudsætninger for værdiansættelsen er yderligere beskrevet. Samtidig indeholder noten også en beskrivelse af følsomheden ved dagsværdiopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-406.708
Årets udskudte skat	<u>635.257</u>	<u>-12.076.966</u>
	<u>635.257</u>	<u>-12.483.674</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	1.445.801	-12.923.660
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-810.544</u>	<u>439.986</u>
	<u>635.257</u>	<u>-12.483.674</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	203.262.206
Tilgang i årets løb	122.115
Kostpris 31. december 2023	203.384.321
Værdireguleringer 1. januar 2023	190.931.046
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	269.464
Værdireguleringer 31. december 2023	191.200.510
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	394.584.831

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, diskonteringsrente m.v.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en budgetperiode på 25 år, svarende til lejekontraktens løbetid, med en diskonteringsfaktor på 3,38 %. Efter kontraktudløb har lejer en købepligt på ejendommen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af diskonteringsrenten er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over diskonteringsrente for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrentesats	-0,25% DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	3,13	3,38	3,63
Dagsværdi	407.880.922	394.584.831	381.891.125
Ændring i dagsværdi	13.296.091	0	-12.693.706

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	167.342.061	163.106.789	4.019.683	141.333.608
Selskabsdeltagere og ledelse	26.685.752	17.031.252	0	0
Anden gæld	0	1.684.355	0	0
	194.027.813	181.822.396	4.019.683	141.333.608

Gæld til selskabsdeltagere er ydet som ansvarligt lån. Lånet er efterstillet krav fra selskabets øvrige kreditorer. Lånet forfalder til betaling i 2048.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 163.931 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 394.585 TDKK.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 21.125 TDKK, er der udstedt ejerpantebreve for i alt 28.100 TDKK i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 394.585 TDKK.

7 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2023 var der igangværende rentecaps på 122.231 TDKK, som har udløb indenfor 9 år med en sikret rente på 3,5 %. Markedsværdien udgør 31. december 2023 et positivt beløb på 5.025 TDKK, som er indregnet i balancen. Årets samlede regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi udgør -3.684 TDKK, som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 66 % af selskabets rentebærende gæld sikret med fast rente.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-185.098	0
Finansielle omkostninger	8.498.870	377.110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-269.464	59.429.820
Skat af årets resultat	<u>1.445.801</u>	<u>-12.923.660</u>
	<u>9.490.109</u>	<u>46.883.270</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	21.328	-1.324.722
Ændring i leverandører mv.	<u>1.346.140</u>	<u>819.989</u>
	<u>1.367.468</u>	<u>-504.733</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OPP CMØ A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme der ikke er direkte opkrævet hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger samt driftsmæssige omkostninger, herunder forsikring, ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger m.v., medmindre disse afholdes af lejer. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Selskabets ejendomsporteføje består af en enkelt kontorejendom beliggende i Horsens.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.