

## **Snestrup Have ApS**

**Langelinie 33  
5230 Odense M**

**CVR-nummer 40289003**

## **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. december 2023

---

Henrik Nygaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Snestrup Have ApS  
Langelinie 33  
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 40289003  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Jesper Nygaard  
Henrik Nygaard

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Snestrup Have ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 21. december 2023

**Direktionen:**

Jesper Nygaard

Henrik Nygaard

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Snestrup Have ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Snestrup Have ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Odense M, 21. december 2023

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Hans Christian Hansen  
Partner, registreret revisor  
mne11036

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og udvikling af ejendomme. Herudover er der sekundær drift af cafe.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets opførsel af udlejningsejendommene 1 og 2 er færdige i regnskabsåret og de er fuldt udlejet. Selskabet er i regnskabsåret påbegyndt opførsel af den 3. og sidste udlejningsejendom, der forventes færdig ultimo 2024. Desuden er der i regnskabsåret som sekundær drift påbegyndt Cafedrift. Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Da selskabet er et udviklingselskab forventer ledelsen større påvirkning af aktiviteten i de kommende år, således at indtjeningen forbedres i opskrivninger på investeringsejendomme og løbende omsætning de følgende år. Ledelsens forventninger baseres på forventninger om uændret eller øget aktivitet og med besparelser på driftsomkostningerne.

### Forudsætning for fortsat drift

Selskabets fortsatte finansiering er sikret, jævnfør nedenfor.

Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet kortfristede gældsposter består af TDKK 176.347. Selskabet har modtaget erklæring fra kapitalejere om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter og kan betale de forpligtelser, selskabet har påtaget sig for det kommende år. Baseret på virksomhedens forventninger er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023/24, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsen vurderer, at der i det kommende år vil opnås positiv cashflow fra udlejning af lejemål.

Selskabets ejer har afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift, ved på anfordring af én eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Selskabets ejer, har midlerne til at opfylde eventuelle forpligtelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet jævnfør ovenstående er sikret det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift. Der henvises i øvrigt til årsregnskabet note 10.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.035.375</b>	<b>-838</b>
1	Personaleomkostninger	-795.074	-28
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	28.593.873	30.284
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-772.421	0
	Andre driftsomkostninger	-429.172	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>35.632.582</b>	<b>29.417</b>
2	Finansielle indtægter	13.368	0
3	Finansielle omkostninger	-8.014.577	-2.784
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.631.372</b>	<b>26.633</b>
4	Skat af årets resultat	-6.528.733	-5.877
	<b>Årets resultat</b>	<b>21.102.639</b>	<b>20.756</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	21.102.639	20.756
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>21.102.639</b>	<b>20.756</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
5	Udviklingsprojekter under udførelse	0	392
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>392</b>
6	Grunde og bygninger	14.388.461	14.619
7	Investeringsejendomme	265.960.342	162.773
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.190.338	1.224
9	Materielle anlægsaktiver under udførelse	18.696.494	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>300.235.635</b>	<b>178.616</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	847.228	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>847.228</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>301.082.864</b>	<b>179.007</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	344.634	66
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	285.638	583
	Andre tilgodehavender	190.586	3.651
	Periodeafgrænsningsposter	188.197	78
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.009.055</b>	<b>4.378</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>92.334.649</b>	<b>4.096</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>93.343.703</b>	<b>8.474</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>394.426.567</b>	<b>187.481</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000
10	Reserve for udviklingsomkostninger	0	306
	Overført resultat	40.200.054	18.792
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.200.054</b>	<b>23.097</b>
	Hensættelser til udskudt skat	12.175.119	5.818
	Andre hensatte forpligtelser	0	8.432
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>12.175.119</b>	<b>14.251</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	161.704.807	55.913
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>161.704.807</b>	<b>55.913</b>
	Kreditinstitutter	89.837.209	6.758
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.386.479	3.840
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.824.106	19.744
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70.185.780	63.721
	Selskabsskat	0	156
	Anden gæld	113.014	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>176.346.587</b>	<b>94.220</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>338.051.394</b>	<b>150.133</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>394.426.567</b>	<b>187.481</b>
12	Forudsætning for fortsat drift		
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserve for udvik- lingsom- kostnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	4.000	306	18.792	23.097
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-306	306	0
Årets resultat	0	0	21.103	21.103
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>40.200</b>	<b>44.200</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	695.209	0
	Pensioner	41.014	0
	Andre omkostninger til social sikring	17.996	0
	Øvrige personaleomkostninger	40.855	28
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>795.074</b>	<b>28</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	12.521	0
	Andre finansielle indtægter	847	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>13.368</b>	<b>0</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	2.649.709	1.473
	Andre finansielle omkostninger	5.364.868	1.311
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>8.014.577</b>	<b>2.784</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af ekstraordinært resultat	0	156
	Regulering af udskudt skat	6.356.723	6.015
	Regulering af tidl. års skat	172.010	-295
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.528.733</b>	<b>5.877</b>
<b>5</b>	<b>Udviklingsprojekter under udførelse</b>		
	Kostpris 1. juli	391.791	221
	Tilgang i årets løb	166.250	171
	Afgang i årets løb	-558.041	0
	Kostpris 30. juni	0	392
	Udvikling af Smartbeboer app. Der er afhændet i regnskabsåret.		
	<b>Udviklingsprojekter under udførelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>392</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	14.618.802	0
Tilgang i årets løb	28.565	14.619
Kostpris 30. juni	<u>14.647.367</u>	<u>14.619</u>
Årets af- og nedskrivninger	-258.906	0
Afskrivninger 30. juni	<u>-258.906</u>	<u>0</u>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>14.388.461</u></b>	<b><u>14.619</u></b>
Grunde og bygninger består primært af cafehus samt tilhørende administrationslokaler		
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	132.488.968	0
Tilgang i årets løb	74.593.483	132.489
Kostpris 30. juni	<u>207.082.451</u>	<u>132.489</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	30.284.017	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	28.593.873	30.284
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>58.877.890</u>	<u>30.284</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>265.960.342</u></b>	<b><u>162.773</u></b>

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Odense NV. Første etape af udlejningsejendomme bestående af 54 lejemål er færdiggjort i sommeren 2022. Anden etape ligeledes bestående af 54 lejemål er færdiggjort i sommeren 2023. Der er indgået lejekontrakter for samtlige lejemål. Tredje og sidste etape er under opførelse hvorfor der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening på første etape. På den øvrige del er disse opgjort til kostpris.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,25% på færdiggjorte investeringsejendomme. Alle udlejningsejendomme er beliggende ved siden ad hinanden og i samme nye stand. Der er anvendt eksklusive materialer ved opførelse af ejendommene.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom. Et fald i afkastkravet til eksempelvis 4,00 % vil ændre værdien positivt med TDKK 16.615 og en stigning til eksempelvis 5 % vil ændre værdien negativt med TDKK -39.900.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.		
<b>8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	1.223.878	0
Tilgang i årets løb	479.975	1.224
Kostpris 30. juni	<u>1.703.853</u>	<u>1.224</u>
Årets af- og nedskrivninger	-513.515	0
Afskrivninger 30. juni	<u>-513.515</u>	<u>0</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>1.190.338</u></b>	<b><u>1.224</u></b>
<b>9 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. juli	0	39.841
Tilgang i årets løb	18.696.494	102.078
Afgang i årets løb	0	-141.919
Kostpris 30. juni	<u>18.696.494</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b><u>18.696.494</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>10 Reserve for udviklingsomkostninger</b>		
Reserve for udviklingsomkostninger, primo	305.596	0
Årets henlæggelse til reserve	-305.596	306
<b>Reserve for udviklingsomkostninger i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>306</u></b>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	164.330.218	61.448
<b>12 Forudsætning for fortsat drift</b>		
Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet kortfristede gældsposter består af TDKK 176.347. Selskabet har modtaget erklæring fra kapitalejere om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter og kan betale de forpligtelser, selskabet har påtaget sig for det kommende år. Baseret på virksomhedens forventninger er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2023/24, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

Ledelsen vurderer, at der i det kommende år vil opnås positiv cashflow fra udlejning af lejemål.

Selskabets ejer har afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift, ved på anfordring af én eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Selskabets ejer, har midlerne til at opfylde eventuelle forpligtelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet jævnfør ovenstående er sikret det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Newfarm Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 169.517, er der givet pant i investeringsejendomme, grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 280.349.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 87.811, der giver pant i investeringsejendomme, grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 280.349.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter m.m.. indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter, andre driftsindtægter fratrukket omkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

Udviklingsprojekter 5 år

Udviklingsprojekter omfatter omkostninger der direkte eller indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning. Udviklingsomkostninger måles til kostpris. Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over brugstiden.

Afskrivninger vedrørende udviklingsomkostninger er baseret på den forventede brugstid og de kontraktligt fastsatte rettighedsperioder. Udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen er indregnet i resultatopgørelsen.

Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger bindes fremover på en særlige reserve under egenkapitalen benævnt "Reserve for udviklingsomkostninger". Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Hvis de indregnede udviklingsomkostninger sælges eller på anden måde udgår af virksomhedens drift, opløses eller reduceres reserven. Dette sker ved overførsel af reserve for udviklingsomkostninger til egenkapitalens frie reserver. Hvis de indregnede udviklingsomkostninger nedskrives, skal en del af reserven for udviklingsomkostninger tilbageføres. Den del, der skal tilbageføres, svarer til nedskrivningen af udviklingsomkostningerne. Hvis en nedskrivning af udviklingsomkostningerne efterfølgende tilbageføres, skal reserven for udviklingsomkostninger reetableres. Reserven for udviklingsomkostninger skal også reduceres med foretagne afskriv-

## Anvendt regnskabspraksis

---

ninger. Herved vil egenkapitalreserven svare til det beløb, som er indregnet i balancen som udviklingsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

En del af investeringsejendommene er under opførelse. Disse måles ved indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, da det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

#### Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.