

---

# *Dauidsen Ejendomme A/S*

Fabriksvej 7, 6500 Vojens

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 40 93 03 29

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/5 2023

Christian Bruno  
Cordsen Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Davidsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 23. maj 2023

## Direktion

Henrik Clausen  
Adm. direktør

Bo Michaelsen  
Direktør

## Bestyrelse

Poul Christian Davidsen  
Formand

Hans Christian Davidsen

Christian Bruno Cordsen Nielsen

Carl Bladt Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Davidsen Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Davidsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 23. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

Heidi Bonde  
statsautoriseret revisor  
mne42815

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dauidsen Ejendomme A/S Fabriksvej 7 6500 Vojens  CVR-nr: 40 93 03 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Haderslev
<b>Bestyrelse</b>	Poul Christian Davidsen, formand Hans Christian Davidsen Christian Bruno Cordsen Nielsen Carl Bladt Hansen
<b>Direktion</b>	Henrik Clausen Bo Michaelsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og investere i fast ejendom, udlejning af fast ejendom og al dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 11.199.666, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 80.106.646.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>26.029.277</b>	<b>21.439.535</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-8.096.852	-7.459.163
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.932.425</b>	<b>13.980.372</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		329.373	-49.655
Finansielle indtægter	2	240.619	0
Finansielle omkostninger	3	-4.330.033	-3.568.019
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.172.384</b>	<b>10.362.698</b>
Skat af årets resultat	4	-2.972.718	-2.546.708
<b>Årets resultat</b>		<b>11.199.666</b>	<b>7.815.990</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	279.718	0
Overført resultat	10.919.948	7.815.990
	<b>11.199.666</b>	<b>7.815.990</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		391.981.691	340.611.517
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		63.820.560	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>455.802.251</b>	<b>340.611.517</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	6.184.118	5.854.745
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.184.118</b>	<b>5.854.745</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>461.986.369</b>	<b>346.466.262</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.302.494	24.851.909
Andre tilgodehavender		22.312.158	71.142
Periodeafgrænsningsposter		0	66.087
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.614.652</b>	<b>24.989.138</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.223</b>	<b>32.486</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>46.646.875</b>	<b>25.021.624</b>
<b>Aktiver</b>		<b>508.633.244</b>	<b>371.487.886</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital	8	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		279.718	0
Reserve for sikringstransaktioner		24.844.920	3.435.531
Overført resultat		54.482.008	43.562.060
<b>Egenkapital</b>		<b>80.106.646</b>	<b>47.497.591</b>
Hensættelse til udskudt skat		24.991.013	23.793.376
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.991.013</b>	<b>23.793.376</b>
Gæld til realkreditinstitutter		161.549.805	187.361.566
Deposita		1.314.770	1.657.424
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>162.864.575</b>	<b>189.018.990</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	10.192.057	13.617.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.487.244	1.008.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		221.178.068	87.001.185
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		7.813.641	2.484.460
Anden gæld	7	0	7.066.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>240.671.010</b>	<b>111.177.929</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>403.535.585</b>	<b>300.196.919</b>
<b>Passiver</b>		<b>508.633.244</b>	<b>371.487.886</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	0	3.435.531	43.562.060	47.497.591
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	6.727.110	0	6.727.110
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	20.720.839	0	20.720.839
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-6.038.560	0	-6.038.560
Årets resultat	0	279.718	0	10.919.948	11.199.666
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>279.718</b>	<b>24.844.920</b>	<b>54.482.008</b>	<b>80.106.646</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.096.852	7.459.163
	<u><b>8.096.852</b></u>	<u><b>7.459.163</b></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	240.619	0
	<u><b>240.619</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.272.407	419.916
Andre finansielle omkostninger	3.057.626	3.148.103
	<u><b>4.330.033</b></u>	<u><b>3.568.019</b></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.813.641	2.484.463
Årets udskudte skat	1.197.637	1.748.376
	<u><b>9.011.278</b></u>	<u><b>4.232.839</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	2.972.718	2.546.708
Skat af egenkapitalbevægelser	6.038.560	1.686.131
	<u><b>9.011.278</b></u>	<u><b>4.232.839</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	419.448.663	0
Tilgang i årets løb	70.277.745	63.820.560
Afgang i årets løb	-11.376.139	0
Kostpris 31. december	<u>478.350.269</u>	<u>63.820.560</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	78.837.146	0
Årets afskrivninger	8.046.005	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	50.845	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-565.418	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>86.368.578</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>391.981.691</u></b>	<b><u>63.820.560</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	5.904.400	0
Tilgang i årets løb	0	5.904.400
Kostpris 31. december	<u>5.904.400</u>	<u>5.904.400</u>
Værdireguleringer 1. januar	-49.655	0
Årets resultat	642.239	67.671
Afskrivning på goodwill	-312.866	-117.326
Værdireguleringer 31. december	<u>279.718</u>	<u>-49.655</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.184.118</u></b>	<b><u>5.854.745</u></b>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	<u>7.821.733</u>	<u>7.821.733</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi 31. december	<u>7.391.541</u>	<u>7.704.407</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
T-24 ApS	Kolding	40.000	100%

## 7. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps.

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Renteswapaftalen udløber den 29. december 2034. Renteswapaftalen sikrer en fast rente på 0,985%.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af dagsværdiniveau 2. Det vil sige på baggrund af markedets salgsværdier for tilsvarende kontrakter.

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Værdiregulering, egenkapital	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Renteswap	21.409.400	20.720.839

# Noter til årsregnskabet

## 8. Selskabskapital

	Antal	Nominel Værdi
		DKK
A-aktier	10.000	442.478
B-aktier	1.300	57.522
		<b>500.000</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	118.055.965	135.573.382
Mellem 1 og 5 år	43.493.840	51.788.184
Langfristet del	161.549.805	187.361.566
Inden for 1 år	10.192.057	13.617.261
	<b>171.741.862</b>	<b>200.978.827</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.314.770	1.657.424
Langfristet del	1.314.770	1.657.424
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>1.314.770</b>	<b>1.657.424</b>



# Noter til årsregnskabet

2022	2021
DKK	DKK

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	292.793.367	323.300.201
---	-------------	-------------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Davidsen Holding I ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 11. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Davidsen Koncernen A/S	Vojens

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Davidsen Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 5-25 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Grunde afskrives ikke

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.