



Årsrapport for 2023

Løsningvej 30 ApS
CVR-nr. 42 85 28 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. juni 2024

Martin Roth
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 | 16 |



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Løsningvej 30 ApS.

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 19. juni 2024

Direktion

Claus Porsgaard

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Claus Porsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Løsningvej 30 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løsningvej 30 ApS 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 19. 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 | Løsningvej 30 ApS Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens |
| | Telefon: 75 60 10 30 |
| | Hjemmeside: www.mplus.dk |
| | CVR-nr.: 42 85 28 72 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 |
| | Stiftet: 23. november 2021 |
| | Regnskabsår: 2. regnskabsår |
| | Hjemsted: Horsens |
| Bestyrelse | Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard |
| Direktion | Claus Porsgaard |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle |
| Koncernregnskab | Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Ejendomme A/S |



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er - direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber - at drive virksomheder inden for projektudvikling, byggeri og fast ejendom samt anden virksomhed, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 817.460, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 22.443.267.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.375.880 | 3.759.130 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -1.002.892 | 24.399.496 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.372.988 | 28.158.626 |
| Finansielle indtægter | | 1.978 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -1.326.940 | -484.514 |
| Resultat før skat | | 1.048.026 | 27.674.112 |
| Skat af årets resultat | 2 | -230.566 | -6.088.305 |
| Årets resultat | | 817.460 | 21.585.807 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 817.460 | 21.585.807 |
| | | 817.460 | 21.585.807 |



Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>61.902.171</u> | <u>62.514.371</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>61.902.171</u> | <u>62.514.371</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>61.902.171</u> | <u>62.514.371</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 97.327 | 68.516 |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>218.244</u> |
| Tilgodehavender | | <u>97.327</u> | <u>286.760</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>104.096</u> | <u>1.899</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>201.423</u> | <u>288.659</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>62.103.594</u></u> | <u><u>62.803.030</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 22.403.267 | 21.585.807 |
| Egenkapital | 4 | 22.443.267 | 21.625.807 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 5.757.419 | 5.629.996 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 5.757.419 | 5.629.996 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.337.805 | 21.065.125 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 20.337.805 | 21.065.125 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 794.218 | 883.430 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 142.167 | 59.696 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 10.785.116 | 11.977.184 |
| Selskabsskat | | 561.452 | 458.309 |
| Anden gæld | | 1.282.150 | 1.103.483 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.565.103 | 14.482.102 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 33.902.908 | 35.547.227 |
| Passiver i alt | | 62.103.594 | 62.803.030 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 21.585.807 | 21.625.807 |
| Årets resultat | 0 | 817.460 | 817.460 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 22.403.267 | 22.443.267 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2021/22 DKK |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Årets resultat | | 817.460 | 21.585.807 |
| Reguleringer | 8 | 2.558.420 | -17.826.677 |
| Ændring i driftskapital | 9 | 450.571 | 876.419 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 3.826.451 | 4.635.549 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 1.978 | 0 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -1.324.276 | -484.514 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 2.504.153 | 4.151.035 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -390.692 | -38.114.875 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -390.692 | -38.114.875 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -819.196 | -707.809 |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder | | -1.192.068 | 0 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 22.656.364 |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 11.977.184 |
| Kontant indskud ved stiftelse | | 0 | 40.000 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -2.011.264 | 33.965.739 |
| Ændring i likvider | | 102.197 | 1.899 |
| Likvider 1. januar 2023 | | 1.899 | 0 |
| Likvider 31. december 2023 | | 104.096 | 1.899 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 104.096 | 1.899 |
| Likvider 31. december 2023 | | 104.096 | 1.899 |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2021/22</u> |
|--|-------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 524.004 | 344.994 |
| Andre finansielle omkostninger | 802.936 | 139.520 |
| | <u>1.326.940</u> | <u>484.514</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 103.143 | 458.309 |
| Årets udskudte skat | 127.423 | 5.629.996 |
| | <u>230.566</u> | <u>6.088.305</u> |
| | | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investeringsejen- |
| | | domme |
| Kostpris 1. januar 2023 | | 38.114.875 |
| Tilgang i årets løb | | <u>390.692</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>38.505.567</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | | 24.399.496 |
| Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | | <u>-1.002.892</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | | <u>23.396.604</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>61.902.171</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper. Selskabets ejendomme ligger inden for industri/logistik.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7 % med en tomgangsprocent på 0 %. Driftsomkostninger udgør 129 kr. pr. kvm.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 0,57 år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

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

| Ændringer i | -0,25% DKK | Basis DKK | 0,25 % DKK |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 6,75 | 7,00 | 7,25 |
| Dagsværdi | 64.194.844 | 61.902.171 | 59.767.613 |
| Ændring i dagsværdi | 2.292.673 | 0 | -2.134.558 |

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 21.065.125 | 21.132.023 | 794.218 | 16.830.504 |
| | 21.065.125 | 21.132.023 | 794.218 | 16.830.504 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.132 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 61.902 TDKK.

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | 2023 DKK | 2021/22 DKK |
|--|------------------|--------------------|
| Finansielle indtægter | -1.978 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1.326.940 | 484.514 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.002.892 | -24.399.496 |
| Skat af årets resultat | 230.566 | 6.088.305 |
| | 2.558.420 | -17.826.677 |

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender | 189.434 | -286.760 |
| Ændring i leverandører mv. | 261.137 | 1.163.179 |
| | 450.571 | 876.419 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løsningvej 30 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomsomkostninger og 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 opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Budgettet opgøres på baggrund af de forventede lejeindtægter for det kommende år. Såfremt der er ledige arealer, anvendes en forsigtigt skønnet markedsleje.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostningerne ikke afholdes af lejerne.

På erhvervsejendomme afholdes vedligeholdelsesomkostningerne ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Endvidere hensættes et beløb til administration af den enkelte ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomsstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Selskabets ejendomsportefølje består af udlejningsejendomme beliggende i Hedensted. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

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.