



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

HEGELA ERHVERVSUDLEJNING APS

STRANDVEJEN 17, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2024

Poul-Erik Skou Larsen

CVR-NR. 46 32 34 16

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 46 32 34 16 Stiftet: 30. december 1975 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rune Skou Larsen Pia Larsen, formand Poul-Erik Skou Larsen
Direktion	Poul-Erik Skou Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Danske Bank Hovedvejen 107, 2. 2600 Glostrup
Advokat	Njord Lawfirm Pilestræde 58 1112 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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.

Roskilde, den 5. april 2024

Direktion:

Poul-Erik Skou Larsen

Bestyrelse:

Rune Skou Larsen

Pia Larsen
Formand

Poul-Erik Skou Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 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 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Roskilde, den 5. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.641 t.kr. mod 918 t.kr. sidste år. I relation til udlejning af lokaler har selskabet været i stand til at genudleje de lejemål, som er blevet ledige i løbet af året. Ledelsen anser årets resultat og cash flow for tilfredsstillende.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.817.649	1.070.862
Af- og nedskrivninger.....		-82.613	-105.613
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.074.700	510.000
DRIFTSRESULTAT		3.660.336	1.475.249
Andre finansielle indtægter.....		31.550	91.316
Andre finansielle omkostninger.....	2	-344.325	-388.605
RESULTAT FØR SKAT		3.347.561	1.177.960
Skat af årets resultat.....	3	-706.877	-259.621
ÅRETS RESULTAT		2.640.684	918.339
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	6.000.000
Overført resultat.....		2.640.684	-5.081.661
I ALT		2.640.684	918.339

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		302.911	385.524
Investeringsjendomme.....		18.065.000	28.039.700
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.367.911	28.425.224
Andre værdipapirer.....		0	5.387.554
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	5.387.554
ANLÆGSAKTIVER.....		18.367.911	33.812.778
Andre tilgodehavender.....		28.359	48.463
Tilgodehavender.....		28.359	48.463
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	107.000	107.000
Værdipapirer og kapitalandele.....		107.000	107.000
Likvide beholdninger.....		12.454.603	498.559
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.589.962	654.022
AKTIVER.....		30.957.873	34.466.800

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		168.000	210.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-212.576	2.674.074
Overført resultat.....		13.098.116	7.734.662
Forslag til udbytte.....		0	6.000.000
EGENKAPITAL.....		13.053.540	16.618.736
Hensættelse til udskudt skat.....		1.138.942	2.574.616
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.138.942	2.574.616
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.688.901	5.872.078
Afledte finansielle instrumenter.....	7	272.531	8.582
Anden gæld.....		410.450	569.925
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	6.371.882	6.450.585
Kortfristet del af prioritetsgæld.....		210.859	353.945
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.342.264	7.240.744
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		48.214	15.488
Selskabsskat.....		2.052.223	621.011
Anden gæld.....		739.949	591.675
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.393.509	8.822.863
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.765.391	15.273.448
PASSIVER.....		30.957.873	34.466.800
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	210.000	-6.696	10.415.432	6.000.000	16.618.736
Forslag til resultatdisponering.....			2.640.684		2.640.684
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-6.000.000	-6.000.000
Kapitalnedsættelser.....	-42.000		42.000		0
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		-263.949			-263.949
Skat af egenkapitalbevægelser.....		58.069			58.069
Egenkapital 31. december 2023.....	168.000	-212.576	13.098.116	0	13.053.540

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	173.720	162.369		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	170.605	226.236		
	344.325	388.605		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.053.165	621.953		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	31.317	0		
Regulering af udskudt skat.....	-1.435.674	149.179		
Skat af egenkapitalbevægelser.....	58.069	-511.511		
	706.877	259.621		
Materielle anlægsaktiver			4	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2023.....	550.750	25.446.905		
Afgang.....	0	-9.098.968		
Kostpris 31. december 2023.....	550.750	16.347.937		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	165.226	0		
Årets afskrivninger.....	82.613	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	247.839	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	2.592.794		
Årets værdireguleringer.....	0	-1.074.699		
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	198.968		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	1.717.063		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	302.911	18.065.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Retailejendom	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme	Grunde
Dagsværdi 31. december 2023..	1.725.000	10.450.000	5.440.000	450.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-65.000	-400.000	-90.000	-519.700

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for retailejendom

Retail består af en forretning i et butikscenter nær Roskilde, som blev anskaffet i 1987. Retailejeneommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 119 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,8 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende retailejendomme i Roskilde/Sjælland.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af udlejningsejendomme nær Roskilde, som blev anskaffet i hhv. 1992, 2015 og 2016. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 500 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1,6 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Roskilde/Sjælland.

Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendommene består af udlejningsejendomme i Roskilde og Køge, som blev anskaffet i hhv. 1989 og 2007. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 375 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,8 tkr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Roskilde/Sjælland.

Jordstykke

Jordstykket er et areal på ca. 23.000 kvm nær Roskilde, som er bortforpagtet til landbrug. Værdiansættelsen er sket ud fra værdien på landbrugsjord.

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		5
	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2023.....	5.387.553	
Afgang.....	-5.387.553	
Kostpris 31. december 2023.....	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	0	
Andre værdipapirer og kapitalandele		6
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Andre kapitalandele	
Dagsværdi 31. december 2023.....	107.000	
Afledte finansielle instrumenter		7
Den indgåede aftale om renteswap har en samlet hovedstol på 15 mio kr. og sikrer faste renter på 3,3% i restløbetiden på 3 år.		
Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en mellem kreditvurdering.		
Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:		
	Renteswap	
Dagsværdi 31. december 2023:		
Forpligtelser.....	272.531	
	272.531	
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	205.880	
Langfristede gældsforpligtelser		8
	31/12 2023 gæld i alt	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.899.760	6.226.023
Afledte finansielle instrumenter.....	272.531	8.582
Anden gæld.....	410.450	569.925
	6.582.741	6.804.530

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HEGELA HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst realkreditpantebreve for 5.407 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi, pr. 31. december 2023, udgør 18.065 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, er der tinglyst ejerpantebreve for 5.770 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, er der tinglyst anden hæftelse for 61 tkr. Der er givet pant i investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20 %
---	----------	--------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdien for ubebyggede grunde måles til vurderet handelsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel 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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte 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 eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.