

# **F.L. Ejendomme A/S**

Ahlgade 40, 1., 4300 Holbæk  
CVR-nr. 70 06 49 28

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.11.23

Rikke Lehmann Lundsberg  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

---

---

**Selskabet**

---

F.L. Ejendomme A/S  
Ahlgade 40, 1.  
4300 Holbæk  
Hjemsted: Holbæk  
CVR-nr.: 70 06 49 28  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Rikke Lehmann Lundsberg

---

**Bestyrelse**

---

Fritz Lehmann Lundsberg  
Lisbeth Lundsberg  
Rikke Lehmann Lundsberg  
Allan F. Fischer Petersen  
Flemming Thorslund

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

RLI ApS, Holbæk

---

**Dattervirksomheder**

---

Dan Handel I ApS, Holbæk  
Dan Handel 68 ApS, Holbæk

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for F.L. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 8. november 2023

**Direktionen**

Rikke Lehmann Lundsberg

**Bestyrelsen**

Fritz Lehmann Lundsberg

Lisbeth Lundsberg

Rikke Lehmann Lundsberg

Allan F. Fischer Petersen  
Formand

Flemming Thorslund

## Til kapitalejeren i F.L. Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for F.L. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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 revisorers 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 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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Holbæk, den 8. november 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23296



**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 7.266.929 mod t.DKK 7.180 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 102.930.565.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat specificeres således:

Beløb i DKK	2022/23	2021/22
Driftsresultat i de enkelte selskaber, efter renter:		
Dan Handel I ApS (datterselskab)	4.177.428	3.589.025
Dan Handel 68 ApS (datterselskab)	1.517.987	1.185.233
F.L. Ejendomme A/S	<u>3.597.913</u>	<u>4.421.260</u>
Driftsresultat i alt før skat og dagsværdireguleringer	9.293.328	9.195.518
Dagsværdireguleringer og skat for alle selskaber:		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Skat af årets resultat	-2.026.399	-2.015.792
I alt	<u>7.266.929</u>	<u>7.179.726</u>

Årets resultat før skat og dagsværdireguleringer i selskabet og dets datterselskaber udgør således i alt t.DKK 9.293, mod t.DKK 9.196 for året før.

Selskabets ejendomme er generelt udlejet til stabile ankerlejere med langvarige lejemål og dermed med ringe risiko for tomgang ved opsigelse af lejemål, herunder også grundet ejendommenes A-beliggenhed midt i Holbæks hovedstrøg, Ahlgade. Lejekontrakterne er vilkårmæssigt gennemgående opdateret til sikring af aftalt leje med mulighed for markedstilpasning. Driftsresultaterne for udlejningen af ejendommene har generelt været stabile og tilfredsstillende i årene løb.

Datterselskabernes ejendomme er nærmere beskrevet i årsrapporterne for datterselskaberne.

Note		2022/23 DKK	2021/22 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.007.570</b>	<b>6.831</b>
1	Personaleomkostninger	-1.981.447	-1.916
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.026.123</b>	<b>4.915</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.023.507</b>	<b>4.912</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.457.669	3.717
3	Andre finansielle indtægter	60.499	0
4	Andre finansielle omkostninger	-1.486.093	-490
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.055.582</b>	<b>8.139</b>
5	Skat af årets resultat	-788.653	-959
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.266.929</b>	<b>7.180</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.457.669	1.718
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000
	Overført resultat	4.809.260	3.462
	<b>I alt</b>	<b>7.266.929</b>	<b>7.180</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	117.500.000	117.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.168	29
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>117.526.168</b>	<b>117.529</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.478.818	54.021
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>56.478.818</b>	<b>54.021</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>174.004.986</b>	<b>171.550</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.060.499	0
	Andre tilgodehavender	3.192	45
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.063.691</b>	<b>45</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.016.862</b>	<b>317</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.080.553</b>	<b>362</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>180.085.539</b>	<b>171.912</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.541.793	33.084
	Overført resultat	66.888.772	62.080
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>102.930.565</b>	<b>97.664</b>
	Hensættelser til udskudt skat	15.239.540	14.879
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>15.239.540</b>	<b>14.879</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	42.102.546	42.396
8	Deposita	1.933.783	1.859
8	Anden gæld	10.000.000	11.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.036.329</b>	<b>55.255</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.199.656	2.951
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.663.063	0
	Selskabsskat	428.500	577
	Anden gæld	587.886	586
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.879.105</b>	<b>4.114</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.915.434</b>	<b>59.369</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>180.085.539</b>	<b>171.912</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22					
Saldo pr. 01.07.21	500.000	31.366.869	58.617.041	2.000.000	92.483.910
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.717.255	3.462.471	2.000.000	7.179.726
Saldo pr. 30.06.22	500.000	33.084.124	62.079.512	2.000.000	97.663.636
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23					
Saldo pr. 01.07.22	500.000	33.084.124	62.079.512	2.000.000	97.663.636
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.457.669	4.809.260	0	7.266.929
Saldo pr. 30.06.23	500.000	35.541.793	66.888.772	0	102.930.565

	2022/23 DKK	2021/22 t.DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.856.246	1.794
Pensioner	101.522	99
Andre omkostninger til social sikring	23.679	23
I alt	1.981.447	1.916
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.457.669	3.717
I alt	4.457.669	3.717

**3. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	60.499	0
I alt	60.499	0

---

	2022/23	2021/22
	DKK	t.DKK

---

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	44.402	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.422.897	471
Øvrige finansielle omkostninger	18.794	19
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.441.691	490
I alt	1.486.093	490

---

**5. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	428.500	577
Årets regulering af udskudt skat	360.153	382
I alt	788.653	959

---

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	70.254.973	249.234
Kostpris pr. 30.06.23	70.254.973	249.234
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-220.450
Afskrivninger i året	0	-2.616
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-223.066
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	47.245.027	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	47.245.027	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	117.500.000	26.168



**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.22	20.937.025
Kostpris pr. 30.06.23	20.937.025
Opskrivninger pr. 01.07.22	33.084.124
Årets resultat fra kapitalandele	4.457.669
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.23	35.541.793
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	56.478.818

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Dan Handel I ApS, Holbæk	100%	41.059.824	3.263.621	41.059.824
Dan Handel 68 ApS, Holbæk	100%	15.418.994	1.194.048	15.418.994

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.23 DKK	Gæld i alt 30.06.22 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	465.299	39.921.000	42.567.845	43.066
Deposita	0	0	1.933.783	1.859
Anden gæld	4.734.357	5.000.000	14.734.357	13.281
I alt	5.199.656	44.921.000	59.235.985	58.206

Anden gæld udgøres af gæld til aktionærselskabet FLL ApS og vedrører en kapitalnedsættelse i selskabet i forbindelse med generationsskifte. Selskabets bankforbindelse har fra FLL ApS modtaget tilbagetrædelseserklæring, som årligt nedtrappes med t.DKK 1.000, og som på balancedagen udgjorde t.DKK 10.000. Andelen af gæld med tilbagetrædelseserklæring over for banken er opført som langfristet gæld.

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	117.500.000	117.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for selskabets 5 investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på i alt t.DKK 6.874 (2021/22: t.DKK 6.652), en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 6,1% (2021/22: 5,9%). Højeste forrentning udgør 6,6% og laveste forrentning udgør 5,6% (2021/22: 6,2% hhv 5,6%). Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendommene anvendes primært til udlejning til detailhandel med marginal kontor- og boligudlejning, og er meget attraktivt beliggende på Ahlgade i Holbæk, midt på byens hovedstrøg. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med mulighed for markedstilpasning.

Der er i dagsværdien foretaget tillæg for deposita og forudbetalt leje, samt fradrag for tab af lejeindtægter for eventuelle ikke udlejede arealer for en passende periode.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-  
nerne er ikke aktuelle. Restgælden af dattervirksomheders realkreditlån udgør på balanceda-  
gen t.DKK 77.015.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og  
ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter,  
royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 42.568 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 103.500.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet skadesløsbrev t.DKK 6.000  
med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.500.  
Restgælden på engagementet udgør på balancedagen t.DKK 0.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.