

Ejendomsselskabet NEMP A/S

Amaliegade 12 1, 1256 København K
CVR-nr. 81 79 34 17

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.23

Camilla Barfoed Crone Burmeister
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

Ejendomsselskabet NEMP A/S
Amaliegade 12 1
1256 København K
Telefon: 27 28 58 86
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 81 79 34 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Harald Munk Pedersen

Bestyrelse

Jørn Qviste
Ingolf Gram Hansen
Peter Mering
Christian Theodor Kjølbye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejendomsselskabet NEMP 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. april 2023

Direktionen

Jens Harald Munk Pedersen

Bestyrelsen

Jørn Qviste
Formand

Ingolf Gram Hansen

Peter Mering

Christian Theodor Kjølbye

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet NEMP A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NEMP A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 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:

- 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.

Roskilde, den 27. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Wisniewski
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9500

Jan Nygaard
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -56.501.829 mod DKK 106.377.757 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 292.230.422.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttotab	-9.357.953	-22.368.913
1	Personaleomkostninger	-3.613.687	-2.558.103
	Resultat før af- og nedskrivninger	-12.971.640	-24.927.016
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-135.775	-57.723
	Resultat før dagsværdireguleringer	-13.107.415	-24.984.739
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-43.318.000	131.631.000
	Andre driftsomkostninger	0	-376.375
	Resultat af primær drift	-56.425.415	106.269.886
2	Finansielle indtægter	7.949.145	30.280.667
	Finansielle omkostninger	-20.408.580	-108.479
	Resultat før skat	-68.884.850	136.442.074
	Skat af årets resultat	12.383.021	-30.064.317
	Årets resultat	-56.501.829	106.377.757
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-56.501.829	106.377.757
	I alt	-56.501.829	106.377.757

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	280.913.000	324.231.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	627.730	370.231
3	Materielle anlægsaktiver i alt	281.540.730	324.601.231
	Deposita	32.020	32.020
	Finansielle anlægsaktiver i alt	32.020	32.020
	Anlægsaktiver i alt	281.572.750	324.633.251
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.007	4.437
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.312.954	7.312.262
	Tilgodehavende selskabsskat	464.302	0
	Andre tilgodehavender	17.597.688	17.926.372
	Periodeafgrænsningsposter	82.697	71.522
	Tilgodehavender i alt	20.462.648	25.314.593
	Andre værdipapirer og kapitalandele	74.548.300	89.211.480
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	74.548.300	89.211.480
	Likvide beholdninger	678.697	2.606.470
	Omsætningsaktiver i alt	95.689.645	117.132.543
	Aktiver i alt	377.262.395	441.765.794

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	291.230.422	347.732.251
	Egenkapital i alt	292.230.422	348.732.251
	Hensættelser til udskudt skat	50.882.147	60.547.954
	Hensatte forpligtelser i alt	50.882.147	60.547.954
4	Deposita	4.708.717	4.330.908
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.708.717	4.330.908
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	25.441.477	14.758.565
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.702	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.223.642	3.952.292
	Selskabsskat	0	7.969.164
	Anden gæld	748.288	1.474.660
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.441.109	28.154.681
	Gældsforpligtelser i alt	34.149.826	32.485.589
	Passiver i alt	377.262.395	441.765.794

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	1.000.000	347.732.251
Forslag til resultatdisponering	0	-56.501.829
Saldo pr. 31.12.22	1.000.000	291.230.422

	2022 DKK	2021 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	3.351.422	2.411.361
Pensioner	242.208	143.018
Andre omkostninger til social sikring	18.063	3.724
Andre personaleomkostninger	1.994	0
I alt	3.613.687	2.558.103
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	2

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	252.642	137.953
Renteindtægter i øvrigt	83.892	79.666
Øvrige finansielle indtægter	7.612.611	30.063.048
Øvrige finansielle indtægter	7.696.503	30.142.714
I alt	7.949.145	30.280.667

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	17.701.723	466.723
Tilgang i året	0	393.275
Kostpris pr. 31.12.22	17.701.723	859.998
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-4.194.897	-96.493
Afskrivninger i året	0	-135.775
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-4.194.897	-232.268
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	310.724.174	0
Dagsværdireguleringer i året	-43.318.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	267.406.174	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	280.913.000	627.730
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	13.506.826	0

Selskabet anvender DCF-model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene pr. balancedagen. Dagsværdien fastsættes på baggrund af individuelle kapitalværdiberegninger på baggrund af DCF-modellen, hvormed dagsværdien fastsættes på baggrund af en beregnet kapitalværdi af fremtidige pengestrømme som skabes fra udlejningsaktiviteten.

Ejendommenes forholdsvis lave anskaffelsessum forklæres ved deres anskaffelse tilbage i 1970'erne.

Se nærmere om dagsværdi under note 5.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Deposita	4.708.717	4.708.717	4.330.908
I alt	4.708.717	4.708.717	4.330.908

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede		I alt
	Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele	
Dagsværdi pr. 31.12.22	280.913.000	74.548.300	355.461.300
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-43.318.000	-14.663.180	-57.981.180

Investeringsejendomme:

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på baggrund af budgetter, driftsbudget og vedligeholdelsesplaner for hver ejendom. Vedligeholdelsesplaner er indeksreguleret i forhold til stigende priser i samfundet for råvarer og hjælpemateriale mv. der forventeligt måtte indgå i renoveringsprojekter.

Heraf er budgetteret lejeindtægter på baggrund af renovering efter lejelovens §19, stk.2. Der medfører en højere lejeindtægt i takt med renoveringerne af de enkelte boliger. Huslejeindtægten som input er fastsat efter huslejenævnets niveau.

Der er anvendt forretningskrav i 2,9 - 3,8 pct. tillagt en normaliseret inflation på 5 pct., samt et generelt tillæg til afkastkrav på 0,4 pct. svarende til udviklingstendens i boligmarkedet for 2022. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i København og forstæder vest for København.

Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 12.831, svarende til en gennemsnitlig km² leje på t.DKK 0,8. I DCF-modellen modregnes lejeindtægter af forventet tomgang for hver enkelt ejendom.

Tomgangen har historisk været meget lav, men der er indregnet 5% som struktuel tomgang for at imødekomme det "tab" i lejeindtægter som renoveringerne måtte medføre da lejemålene skal være "tomme".

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele:

Dagsværdien af børsnoterede værdipapirer og kapitalandele er værdiansat til kursværdien pr. 31. december 2022.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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.

Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har i henhold til lejeloven vedligeholdelsesforpligtelser, forpligtelsen opgøres pr. balancendagen til følgende:

Saldi på udvendig vedligeholdelseskonti jf. lejelovens §119 er opgjort til t.DKK 780 pr. 31. december 2022.

Saldi på invendig vedligeholdelseskonti jf. lejelovens §117 er opgjort til t.DKK 4.235 pr. 31. december 2022.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 25.441 givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 74.548.

Under andre tilgodehavender er indregnet 16,2 mio.kr. som indestående hos GI. Beløbet er bundet til sikkerhed for udvendig vedligeholdelse af ejendomme.

8. 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.

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 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.

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter 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.

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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	23

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsjendomme 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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra lejere i form af forudbetalt husleje som en del af indskud.