

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

Voergaardvej 2, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 88 51 88 53

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.04.23

Niels Jørgen Kristensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 20

Selskabet

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV
Telefon: 98 18 72 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 88 51 88 53
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Søren V. Pedersen
Peter Henriksen

Revision

KPMG P/S

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Revisionshuse Ejendomsselskab K/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 og pengestrømme 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.

Aalborg, den 19. april 2023

Bestyrelsen

Søren V. Pedersen

Peter Henriksen

Til kommanditister og komplementaren i Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 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.

Aalborg, den 19. april 2023

KPMG P/S

CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne32737

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af kontorejendomme til Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 14.173.883 mod DKK 19.304.811 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 108.169.604.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

På grundlag af det opgjorte driftsresultat af investeringsejendommene og de bogførte værdier, kan følgende afkastprocenter ekskl. værdireguleringer beregnes:

Beløb i t.DKK	2.022	2.021	2.020
Driftsresultat, investeringsejendomme	18.126	17.010	16.565
Regnskabsmæssig værdi	281.994	281.994	264.565
Afkastprocent, investeringsejendomme	6,4%	6,0%	6,3%

Forventet udvikling

Selskabet forventer ligeledes et tilfredsstillende driftsresultat for det kommende år.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentlig betydning for årsrapporten.

Ejerforhold

Komplementar: Revisionshuse A/S

Kommanditister: Der er i alt 33 andele og 34 kommanditister

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter	19.342.776	18.268.975
Andre eksterne omkostninger	-1.216.671	-1.259.133
Resultat før dagsværdireguleringer	18.126.105	17.009.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	5.948.884
Resultat af primær drift	18.126.105	22.958.726
Finansielle omkostninger	-3.952.222	-3.653.915
Årets resultat	14.173.883	19.304.811
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	9.900.000	9.900.000
Overført resultat	4.273.883	9.404.811
I alt	14.173.883	19.304.811

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	281.993.692	281.993.692
1	Materielle anlægsaktiver i alt	281.993.692	281.993.692
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	16.500.000	16.500.000
	Anlægsaktiver i alt	298.493.692	298.493.692
	Andre tilgodehavender	7.196.538	819.843
	Periodeafgrænsningsposter	150.488	804
	Tilgodehavender i alt	7.347.026	820.647
	Omsætningsaktiver i alt	7.347.026	820.647
	Aktiver i alt	305.840.718	299.314.339

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	18.150.000	18.150.000
	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
	Reserve for sikringstransaktioner	6.637.273	0
	Overført resultat	56.982.331	48.147.131
	Forslag til udlodning for regnskabsåret	9.900.000	9.900.000
	Egenkapital i alt	108.169.604	92.697.131
2	Gæld til realkreditinstitutter	149.613.843	154.036.532
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.271.825	5.974.735
2	Deposita	6.606.165	6.606.165
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	161.491.833	166.617.432
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.436.812	3.851.911
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.721.243	3.049.740
	Anden gæld	28.021.226	33.098.125
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.179.281	39.999.776
	Gældsforpligtelser i alt	197.671.114	206.617.208
	Passiver i alt	305.840.718	299.314.339
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Afledte finansielle instrumenter		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udlodning for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	18.150.000	16.500.000	0	48.147.131	9.900.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	6.637.273	4.561.317	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-9.900.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	4.273.883	9.900.000
Saldo pr. 31.12.22	18.150.000	16.500.000	6.637.273	56.982.331	9.900.000

Pengestrømsopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	14.173.883	19.304.811
6 Reguleringer	15.150.812	982.274
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-6.526.379	-819.916
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-4.526.899	1.009.034
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	18.271.417	20.476.203
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.952.222	-3.653.915
Pengestrømme fra driften	14.319.195	16.822.288
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-11.479.387
Pengestrømme fra investeringer	0	-11.479.387
Betalt udbytte	-9.900.000	-9.900.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	4.920.000	21.553.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-9.757.788	-17.019.238
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	1.671.503	2.503.657
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-702.910	-7.227.820
Optagelse af gæld til kapitalinteresser	0	4.500.000
Afdrag på gæld til kapitalinteresser	-550.000	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	247.500
Pengestrømme fra finansiering	-14.319.195	-5.342.901
Årets samlede pengestrømme	0	0
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	0	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	0	0

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	263.424.007
Kostpris pr. 31.12.22	263.424.007
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	18.569.685
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	18.569.685
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	281.993.692
Årets renter indregnet i kostprisen	0

De af selskabet anvendte principper for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat i K/S-kontrakten.

Der er tale om 10 kontorejendomme. Værdiansættelsen er baseret på vurderede markedslejer i intervallet 650-1.150 kr. pr. kvm. og afkastkrav i intervallet 5,5% til 8,75%.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en nyere vurdering af ejendomsporteføljen ved ekstern vurderingsmand.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.733.902	131.769.041	152.347.745	157.185.533
Gæld til øvrige kreditinstitutter	702.910	2.460.185	5.974.735	6.677.645
Deposita	0	6.606.165	6.606.165	6.606.165
I alt	3.436.812	140.835.391	164.928.645	170.469.343

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	281.993.692	6.637.273	288.630.965
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	11.198.590	11.198.590

4. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en hovedstol på DKK 73.615 mio. og en løbetid på 1-7 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 6.637. Renteswappene er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 152.348 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 281.994.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 95, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 147.749. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 24.502, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 257.555. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 10.696 og negativ dagsværdi på finansielle aftaler t.DKK 0.

	2022	2021
	DKK	DKK

6. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.948.884
Finansielle omkostninger	3.952.222	3.653.915
Øvrige reguleringer	11.198.590	3.277.243
I alt	15.150.812	982.274

7. 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 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sik-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

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

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.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 anvendt en ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.