



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

KRISTINELUND APS
HÆSUMVEJ 28, 9530 STØVRING
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

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

Hugo Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KRISTINELUND ApS Hæsumvej 28 9530 Støvring
	CVR-nr.: 89 89 67 11 Stiftet: 29. januar 1982 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Hugo Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Hobrovej 77-81 9530 Støvring Spar Nord Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for KRISTINELUND ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 15. december 2024

Direktion:

Hugo Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i KRISTINELUND ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KRISTINELUND ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 15. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.374.503	1.451.294
Personaleomkostninger.....	1	-175.966	-100.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-42.507	-36.656
Andre driftsomkostninger.....		0	-222.358
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.265.000	-608.147
DRIFTSRESULTAT		2.421.030	484.133
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		27.556	-3.358
Andre finansielle indtægter.....	2	894.592	616.693
Andre finansielle omkostninger.....	3	-207.199	-331.060
RESULTAT FØR SKAT		3.135.979	766.408
Skat af årets resultat.....	4	-687.579	-368.703
ÅRETS RESULTAT		2.448.400	397.705
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		27.556	-3.358
Overført resultat.....		2.420.844	401.063
I ALT		2.448.400	397.705

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		404.520	261.032
Investeringsjendomme.....		28.166.000	26.681.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.570.520	26.942.032
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.057.837	1.030.281
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.057.837	1.030.281
ANLÆGSAKTIVER.....		29.628.357	27.972.313
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.315.741	2.134.799
Andre tilgodehavender.....		16.841.342	15.201.571
Tilgodehavender.....		19.157.083	17.336.370
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	89.380	72.500
Værdipapirer og kapitalandele.....		89.380	72.500
Likvide beholdninger.....		472.337	1.831.292
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		19.718.800	19.240.162
AKTIVER.....		49.347.157	47.212.475

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		107.837	80.281
Overført resultat.....		36.140.317	33.719.473
EGENKAPITAL.....		36.373.154	33.924.754
Hensættelser til udskudt skat.....		3.181.536	2.784.762
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.181.536	2.784.762
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.914.020	8.471.706
Selskabsskat.....		290.805	244.272
Anden gæld.....		57.776	136.419
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	8.262.601	8.852.397
Gæld til realkreditinstitutter.....		562.530	560.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	45.476
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		336.956	103.012
Anden gæld.....		568.300	922.335
Periodeafgrænsningsposter.....		17.080	18.856
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.529.866	1.650.562
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.792.467	10.502.959
PASSIVER.....		49.347.157	47.212.475
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	125.000	80.281	33.719.473	33.924.754
Forslag til resultatdisponering.....		27.556	2.420.844	2.448.400
Egenkapital 30. juni 2024.....	125.000	107.837	36.140.317	36.373.154

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	175.000	100.000	
Andre personaleomkostninger	966	0	
	175.966	100.000	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	89.147	105.512	
Finansielle indtægter i øvrigt	805.445	511.181	
	894.592	616.693	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Finansielle omkostninger i øvrigt	207.199	331.060	
	207.199	331.060	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	290.805	244.272	
Regulering af udskudt skat	396.774	124.431	
	687.579	368.703	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			5
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2023.....	396.582	17.350.147	
Tilgang.....	357.055	220.000	
Afgang.....	-256.591	0	
Kostpris 30. juni 2024.....	497.046	17.570.147	
Opskrivninger 1. juli 2023.....	0	9.330.853	
Opskrivninger 30. juni 2024.....	0	9.330.853	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	135.550	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-85.531	0	
Årets afskrivninger	42.507	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	92.526	0	
Årets værdireguleringer.....	0	1.265.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	1.265.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	404.520	28.166.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.	Boligejendom	Ehvervsejendom	
Dagsværdi 30. juni 2024.....	1.917.000	26.249.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-104.000	1.369.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 3 ejendomme, som alle er beliggende i Støvring.

Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav for hver ejendom, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed, ejendommens stand mv. Afkastkravet på 7,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Støvring.

Boligudlejningsejendomme

Selskabet besidder en boligejendom, som er beliggende i Støvring. Ved opgørelse af disse ejendomme dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,25 %. Ejendommenes akkumulerede dagsværdi er pr. 30. juni 2024 fastsat til 1.917 tkr. Ejendommenes årlige normalindtjening udgør i alt 145 tkr.

Erhvervs- og industriejendomme

Selskabet besidder to kombinerede erhvervs- og industriejendomme, som begge er beliggende i Støvring. Ved beregningen er anvendt diskonteringsrente før skat på 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold til ejendomsmarkedet på balancen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Ejendommenes akkumulerede dagsværdi er pr. 30. juni 2024 fastsat til 26.249 tkr. Ejendommenes årlige normalindtjening udgør i alt 1.820 tkr.

Den beregnede normalindtjening tager højde for forventet tomgangsleje.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
kr.	
Kostpris 1. juli 2023.....	950.000
Kostpris 30. juni 2024.....	950.000
Værdireguleringer 1. juli 2023.....	80.281
Årets resultat	27.556
Værdireguleringer 30. juni 2024.....	107.837
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	1.057.837

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Sommerlyng ApS,	86.757	-27.466	100 %
Kristinelund Byg ApS,	971.081	55.022	100 %

NOTER

	Note																									
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)	6																									
Andre værdipapirer og kapitalandele	7																									
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:																										
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Noterede aktier</th> <th style="text-align: right;">Unoterede aktier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dagsværdi 30. juni 2024.....</td> <td style="text-align: right;">86.780</td> <td style="text-align: right;">2.600</td> </tr> <tr> <td>Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....</td> <td style="text-align: right;">16.879</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </tbody> </table>		Noterede aktier	Unoterede aktier	Dagsværdi 30. juni 2024.....	86.780	2.600	Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	16.879	0																
	Noterede aktier	Unoterede aktier																								
Dagsværdi 30. juni 2024.....	86.780	2.600																								
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	16.879	0																								
Langfristede gældsforpligtelser	8																									
kr.	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">30/6 2024 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">30/6 2023 gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">8.476.550</td> <td style="text-align: right;">562.530</td> <td style="text-align: right;">6.181.619</td> <td style="text-align: right;">9.032.589</td> </tr> <tr> <td>Selskabsskat.....</td> <td style="text-align: right;">290.805</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">244.272</td> </tr> <tr> <td>Anden gæld.....</td> <td style="text-align: right;">57.776</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">136.419</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">8.825.131</td> <td style="text-align: right;">562.530</td> <td style="text-align: right;">6.181.619</td> <td style="text-align: right;">9.413.280</td> </tr> </tbody> </table>		30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	8.476.550	562.530	6.181.619	9.032.589	Selskabsskat.....	290.805	0	0	244.272	Anden gæld.....	57.776	0	0	136.419		8.825.131	562.530	6.181.619	9.413.280
	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt																						
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.476.550	562.530	6.181.619	9.032.589																						
Selskabsskat.....	290.805	0	0	244.272																						
Anden gæld.....	57.776	0	0	136.419																						
	8.825.131	562.530	6.181.619	9.413.280																						
Eventualposter mv.	9																									
Eventualforpligtelser																										
Selskabet har givet selvskyldnerkaution for Kristinelund Byg ApS og Sommerlyng ApS´ s med engagement med pengeinstiut pr. 30. juni 2024.																										
Der er afgivet støtteerklæring til Sommerlyng ApS, Mosbækparken ApS og Juelstrupparken 1 ApS til sikkerhed for det kommende års drift.																										
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.																										
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HUGO NIELSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.																										
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10																									
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.477 t.kr., er der givet pant i 2 af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 28.166 t.kr.																										

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KRISTINELUND ApS for 2023/24 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.

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. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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

Investeringsjendomme

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Andre værdipapirer omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.