
FEAS Bolig P/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/5 2025

Jørgen Lang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for FEAS Bolig P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 10. marts 2025

Direktion

Jørgen Lang
direktør

Bestyrelse

Esben Vibe
formand

Torben Magnus Andersen

Marie Heuckendorff Hansen

Siri Beier Jensen

Michael Pedersen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i FEAS Bolig P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for FEAS Bolig P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 10. marts 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne23328

Thyge Belter
statsautoriseret revisor
mne30222

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	FEAS Bolig P/S Finlandsgade 14 8200 Aarhus N Hjemmeside: www.feas.dk CVR-nr: 10 39 59 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. august 1986 Regnskabsår: 38. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Esben Vibe, formand Torben Magnus Andersen Marie Heuckendorff Hansen Siri Beier Jensen Michael Pedersen Carsten Rasmussen Anette Storm
Direktion	Jørgen Lang
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 Aarhus C 8000
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B Aarhus C 8000

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S, der den 1. januar 2022 blev spaltet i de to selskaber FEAS Erhverv P/S og FEAS Bolig P/S, blev stiftet i 1987 med formålsparagraffen ”evt. i samarbejde med andre at erhverve, opføre, udleje og administrere byggeri på egen eller lejet grund i Danmark, fortrinsvis til brug for forskning eller hermed tilknyttet eller beslægtet virksomhed.” Med tiden har selskabet fået den rolle at erhverve brohoveder i kvarterene omkring Universitetsparken i Aarhus for at understøtte Aarhus Universitets unikke placering som byuniversitet.

FEAS Bolig P/S ejer i dag en række boligudlejningsejendomme på forskellige lokaliteter i Aarhus, tæt beliggende omkring Universitetsparken og på enkelte andre lokationer. Heriblandt Nobelparkens gæsteboliger, kollegier i Vennelystparken og på Ellemarksvej til udenlandske ph.d.-studerende og post.doc., samt studieboliger og gæsteforskerboliger i Universitetsbyen. I dag er selskabets primære rolle at erhverve og varetage driften af boligejendomme overvejende til brug for forskere og studerende ved Aarhus Universitet.

Selskabet lægger vægt på at være en ordentlig og ansvarlig udlejer samt samarbejdspartner. Samarbejdet med lejere prioriteres højt, ligesom selskabets ejendomme skal være i en hensigtsmæssig stand. Udviklingen på udlejningsmarkedet som helhed vil som hidtil kunne have indflydelse på selskabets forretningsmæssige muligheder.

Det indgår ikke i selskabets strategi at betragte ejendomme som omsætningsaktiver, der sælges efter en periodes ejerskab.

Udvikling i året

Årets aktiviteter har primært været fokuseret på drift og udlejning af selskabets boliger. Selskabets udlejning er stabil, og særligt Studieboligerne har et minimum af tomgang. På trods af et til tider presset marked, har Studieboligerne formået kontinuerligt at tiltrække nye lejere.

De øvrige boliger i selskabet, herunder gæsteboligerne, har ligeledes en fin udlejningsprocent, dog under nogle andre vilkår, der gør det vanskeligt at undgå korte perioder med tomgang, fx hen over ferieperioder.

Den planlagte renovering af Vennelystkollegiet er endnu en gang blevet udskudt, da man afventer en afklaring af kollegiets fremtid, herunder om der fortsat er behov for denne type bolig.

I løbet af året blev det besluttet at igangsætte et projekt i FEAS Erhverv, hvor der vil blive opført 14 nye boliger på Katrinebjerg. Dette ville være med til at understøtte FEAS' ønske om et 24-7-liv på campus. Efter planen vil disse boliger blive overført fra FEAS Erhverv, når de står klar til udlejning.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2024 280 mio. kr. Resultatet før finansielle poster udgør 1,8 mio. kr., og endelig udgør årets resultat for 2024 809 TDKK. Årets resultat er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse, og betragtes på den baggrund som tilfredsstillende.

Administration

Selskabet administreres i et kontorfællesskab med moderfonden, Aarhus Universitets Forskningsfond.

Fondens administrerende direktør udgør direktionen i selskabet, mens regnskabsføring og økonomistyring varetages af fondens økonomichef og øvrige personale. Det daglige ansvar for ejendomsporteføljens drift og vedligehold samt tilsyn m.v. med igangværende opgaver varetages af en bygningsgruppe, mens udlejningen håndteres af en boligudlejningsgruppe.

Det administrative arbejde og viceværtfunktionerne varetages af selskabets personale og i kontorfællesskabet efter en administrationsaftale, mens det praktiske arbejde med vedligehold outsources på delkontrakter med private firmaer.

Selskabet har derudover et netværk af rådgivere inden for långivning, økonomi, jura, miljø og byggeri, som inddrages efter behov og anvendes som vidensberedskab.

Ledelsesberetning

Markedsrisici

Selskabets resultat før finansielle poster vil primært være afhængig af udviklingen på lejemarkedet, hvor tomgangsleje og prisudvikling i løbet af nogle år kan påvirke indtægterne. Dog er udlejningsmarkedet ikke ligeså presset, som det har været de seneste år. Den største risiko for selskabet vurderes derfor nu til at være renterisikoen. Tidligere omlægning af en række lån til fast rente har medvirket til at udnytte det tidligere lave renteniveau, men fremtidige planlagte lån vil blive påvirket af stigende renter. Ved optagelse af lån de kommende år skal FEAS' rentepolitik være med til at sikre, at renterisikoen ligger på et acceptabelt niveau. Endvidere vil selskabets resultat være afhængigt af eventuelt forhøjede omkostninger i forbindelse med de daglige drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Miljøpåvirkning

Selskabet påvirker primært miljøet via forsyninger, herunder ikke mindst opvarmning af selskabets ejendomme og ved opførelse, renovering eller ombygning af ejendomme. Selskabet ser miljø og klima som en central del af fremtidens byggeri, og det er et område, som ledelsen prioriterer højt. Hensyn til miljø og klima er indarbejdet i selskabets arbejdsgange, og selskabet følger således som minimum gældende byggeregler m.v. ved ombygning, renovering og opførelse af nye ejendomme, og arbejder samtidig med DGNB certificering for bæredygtighed. Selskabets ejendomme er opvarmet via fjernvarme, og tilsvarende er alle selskabets biler elbiler.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en positiv udvikling hvad angår omsætning, samt en balance og et resultat på niveau med det foregående år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		18.651	17.138
Andre eksterne omkostninger		-8.523	-8.052
Bruttofortjeneste		10.128	9.086
Personaleomkostninger	1	-2.066	-1.907
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.266	-5.998
Resultat før finansielle poster		1.796	1.181
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		381	2.636
Finansielle indtægter	2	118	81
Finansielle omkostninger	3	-1.486	-1.614
Årets resultat		809	2.284

Resultatdisponering

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	381	2.636
Overført resultat	428	-352
	809	2.284

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Grunde og bygninger		238.915	244.811
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.371	1.666
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.120	826
Materielle anlægsaktiver	4	241.406	247.303
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	29.471	29.090
Finansielle anlægsaktiver		29.471	29.090
Anlægsaktiver		270.877	276.393
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105	39
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	8.952	9.239
Andre tilgodehavender		11	19.747
Periodeafgrænsningsposter		233	46
Tilgodehavender		9.301	29.071
Likvide beholdninger		5	17
Omsætningsaktiver		9.306	29.088
Aktiver		280.183	305.481

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		111.000	111.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.528	4.147
Overført resultat		61.846	61.418
Egenkapital		177.374	176.565
Gæld til realkreditinstitutter		96.888	97.199
Langfristede gældsforpligtelser	7	96.888	97.199
Gæld til realkreditinstitutter	7	311	308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		708	649
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.754	28.590
Deposita		1.870	1.824
Anden gæld		278	346
Kortfristede gældsforpligtelser		5.921	31.717
Gældsforpligtelser		102.809	128.916
Passiver		280.183	305.481
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	111.000	4.147	61.418	176.565
Årets resultat	0	381	428	809
Egenkapital 31. december	111.000	4.528	61.846	177.374

Udskudte skatter

FEAS Bolig P/S er skattemæssigt transparent og derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt. Som følge heraf er der ikke indregnet skatter i resultatopgørelsen, ligesom skyldige og udskudte skatter ikke er indregnet i balancen. Udskudt skat hos moderfonden udgør et aktiv pr. 31. december 2024 på TDKK 5.466. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos moderfonden Aarhus Universitets Forskningsfond.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.038	1.882
Andre omkostninger til social sikring	28	25
	<u>2.066</u>	<u>1.907</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	120	120
	<u>120</u>	<u>120</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2024 TDKK 44 (2023: TDKK 42)		
	2024	2023
	TDKK	TDKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	118	81
	<u>118</u>	<u>81</u>
	2024	2023
	TDKK	TDKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	125
Andre finansielle omkostninger	1.486	1.489
	<u>1.486</u>	<u>1.614</u>

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	275.507	6.636	826
Tilgang i årets løb	75	0	294
Kostpris 31. december	275.582	6.636	1.120
Ned- og afskrivninger 1. januar	30.696	4.970	0
Årets afskrivninger	5.971	295	0
Ned- og afskrivninger 31. december	36.667	5.265	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	238.915	1.371	1.120
Afskrives over	20-75 år	5-20 år	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	2.614	0	0

5. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	24.943	24.943
Kostpris 31. december	24.943	24.943
Værdireguleringer 1. januar	4.147	1.511
Årets resultat	381	2.636
Værdireguleringer 31. december	4.528	4.147
Regnskabsmæssig værdi 31. december	29.471	29.090

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
Parkkollegierne P/S	Aarhus	TDKK 10.000	100%

Noter til årsregnskabet

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

I tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets cash pool som pr. 31. december 2024 er indestående med TDKK 8.951. Selskabets cash pool udgjorde pr. 31. december 2023 et indestående på TDKK 9.239.

2024	2023
TDKK	TDKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	91.964	95.933
Mellem 1 og 5 år	4.924	1.266
Langfristet del	96.888	97.199
Inden for 1 år	311	308
	<u>97.199</u>	<u>97.507</u>

2024	2023
TDKK	TDKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 53.854 55.518

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 50.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af 27.542 28.766

Noter til årsregnskabet

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for ultimativ moderfond:

Navn	Hjemsted
Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05.	Aarhus N

Koncernrapporten for Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05 kan rekvireres på følgende adresse: www.cvr.dk

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FEAS Bolig P/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen med den lejeindtægt, der kan henføres til regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægt, såsom forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene, omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i resultatopgørelsen henholdsvis skyldige og udskudte skatter i balancen. Direkte eller inddirekte selskabsdeltager, som er selvstændige skattesubjekter, beskattes af selskabets indkomst.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (ekskl. særlige installationer)	50-75 år
Særlige installationer	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	0-15 %
Særlige installationer	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.