

MB EJENDOMME ApS
Lundsbjerg Industrivej 47, 6200 Aabenraa

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 35 85 96 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2026.

Mogens Bergendorff Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for MB EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 4. februar 2026

Direktion

Mogens Bergendorff Olsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i MB EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MB EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvor ledelsen redegør for selskabets likviditet og forudsætningerne for fortsat drift. Det er ledelsens vurdering, at et tilstrækkelig likviditet vil blive tilvejebragt ved salg af ejendomme, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i strid med kildeskatteloven ikke angivet beskatning af fri bolig. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i forbindelse med udbetalinger til kapitalejeren i strid med kildeskatteloven ikke indeholdt kildeskat af udbetalingen. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af reglerne omkring momslovgivningen

Selskabets har for tidligere regnskabsår angivet fejlagtige momsangivelser. Ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af årsregnskabslovens regler om indsendelse

Selskabet har ikke indsendt årsrapporten rettidigt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Kolding, den 4. februar 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig

statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	MB EJENDOMME ApS Lundsbjerg Industrivej 47 6200 Aabenraa
	Telefon: 22802287
	CVR-nr.: 35 85 96 16
	Stiftet: 14. maj 2015
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Mogens Bergendorff Olsen, direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	Stubbæk AF 23 Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 641 t.kr. mod 2.099 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.492 t.kr. mod -2.984 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventeligt uden hensyn til gennemførelsen af nedenstående plan fra 2023/24.

Usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke været i stand til at betale kortfristede gældsforpligtelser i takt med at de forfalder. Forholdet indikerer en væsentlig usikkerhed som kan skabe betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af følgende forudsætninger:

1. At selskabets kreditorer fortsat stiller finansiering til rådighed frem til selskabets fremskaffelse af likviditet.
2. At selskabets ejendomme som er udbudt til salg kan sælges og skabe den nødvendige likviditet til afdrag.

Som det fremgik af årsregnskabet for 2023/24 havde selskabet en plan om salg af ejendomme for cirka 23,1 mio. kr. Der er i 2024/25 solgt 5 ejendomme som har nedbragt selskabets gæld betydeligt. Efter balancedagen har selskabet solgt yderligere 2 ejendomme. 2 ejendomme er fortsat udbudt til salg som forventes at indbringe et provenu på 6.500 t.kr.

Det er ledelsen vurdering at forudsætningerne for fortsat drift forventes realiseret og årsregnskabet er på denne baggrund aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	641.138	2.099.053
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.453.310	-3.284.975
3 Personaleomkostninger	-23.647	-1.114.480
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-520.000	-20.000
Andre driftsomkostninger	<u>-983.522</u>	<u>-26.115</u>
Resultat før finansielle poster	-3.339.341	-2.346.517
Andre finansielle indtægter	1.664	129
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.052.571</u>	<u>-1.510.433</u>
Resultat før skat	-4.390.248	-3.856.821
Skat af årets resultat	<u>898.501</u>	<u>873.256</u>
Årets resultat	<u>-3.491.747</u>	<u>-2.983.565</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-3.491.747</u>	<u>-2.983.565</u>
Disponeret i alt	<u>-3.491.747</u>	<u>-2.983.565</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	6.000.000	6.500.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	20.000
7 Investeringsejendomme	<u>12.725.000</u>	<u>25.207.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.725.000</u>	<u>31.727.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.725.000</u>	<u>31.727.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.175	5.175
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.622.439</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.175</u>	<u>1.627.614</u>
Likvide beholdninger	<u>689.559</u>	<u>187.839</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>694.734</u>	<u>1.815.453</u>
Aktiver i alt	<u>19.419.734</u>	<u>33.542.453</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>11.398.977</u>	<u>14.890.724</u>
Egenkapital i alt	<u>11.448.977</u>	<u>14.940.724</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>70.499</u>	<u>969.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>70.499</u>	<u>969.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.808.841	5.973.849
Kreditinstitutter i øvrigt	1.129.061	5.667.849
Deposita	<u>315.994</u>	<u>522.888</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.253.896</u>	<u>12.164.586</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	93.619	586.176
Gæld til pengeinstitutter	43.715	184.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.024.825	888.623
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.676.961	2.502.769
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.723
Selskabsskat	0	227.744
Anden gæld	<u>807.242</u>	<u>1.076.394</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.646.362</u>	<u>5.468.143</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.900.258</u>	<u>17.632.729</u>
Passiver i alt	<u>19.419.734</u>	<u>33.542.453</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Særlige poster
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	17.874.289	17.924.289
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-2.983.565</u>	<u>-2.983.565</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	14.890.724	14.940.724
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.491.747</u>	<u>-3.491.747</u>
	<u>50.000</u>	<u>11.398.977</u>	<u>11.448.977</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke været i stand til at betale kortfristede gældsforpligtelser i takt med at de forfalder. Forholdet indikerer en væsentlig usikkerhed som kan skabe betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af følgende forudsætninger:

1. At selskabets kreditorer fortsat stiller finansiering til rådighed frem til selskabets fremskaffelse af likviditet.
2. At selskabets ejendomme som er udbudt til salg kan sælges og skabe den nødvendige likviditet til afdrag.

Som det fremgik af årsregnskabet for 2023/24 havde selskabet en plan om salg af ejendomme for cirka 23,1 mio. kr. Der er i 2024/25 solgt 5 ejendomme som har nedbragt selskabets gæld betydeligt. Efter balancedagen har selskabet solgt yderligere 2 ejendomme. 2 ejendomme er fortsat udbudt til salg som forventes at indbringe et provenu på 6.500 t.kr.

Det er ledelsen vurdering at forudsætningerne for fortsat drift forventes realiseret og årsregnskabet er på denne baggrund aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2024/25</u>
Omkostninger:	
Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	220.204
Nedskrivninger på anlægsaktiver	500.000
Finansielle omkostninger i forbindelse med indfrielse af lån	<u>763.318</u>
	<u>1.483.522</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-500.000
Andre driftsomkostninger	<u>-983.522</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>-1.483.522</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>23.647</u>	<u>1.114.480</u>
	<u>23.647</u>	<u>1.114.480</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	40.106	42.760
Andre finansielle omkostninger	<u>1.012.465</u>	<u>1.467.673</u>
	<u>1.052.571</u>	<u>1.510.433</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2024	<u>8.496.669</u>	<u>8.496.669</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>8.496.669</u>	<u>8.496.669</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-1.996.669	-1.996.669
Årets nedskrivninger	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-2.496.669</u>	<u>-1.996.669</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>6.000.000</u>	<u>6.500.000</u>
Grunde og bygninger omfatter ejendom indkøbt til fri bolig. Ejendommen er udbudt til salg og nedskrevet til genindvindingsværdien.		

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2024	60.000	60.000
Kostpris 30. juni 2025	60.000	60.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-40.000	-20.000
Årets afskrivninger	-20.000	-20.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	-60.000	-40.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	0	20.000
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	16.972.237	27.795.237
Tilgang i årets løb	750.000	0
Afgang i årets løb	-12.755.000	-10.823.000
Kostpris 30. juni 2025	4.967.237	16.972.237
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	8.234.763	9.374.763
Årets regulering til dagsværdi	-477.000	-1.140.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	7.757.763	8.234.763
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	12.725.000	25.207.000

Noter

Selskabet ejer 2 ejendomme som er solgt efter balancedagen. Disse ejendomme er værdiansat til salgssummen som udgør i alt 3.525 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme består herudover af i alt 4 ejendomme:

- En ejerlejlighed beliggende i Aabenraa er udbudt til salg for 598 t.kr. og værdiansat til udbudsprisen. Ejerlejligheden er anskaffet i januar 2025 til 750 t.kr.
- For ejerlejlighed beliggende i København, er den anvendte afkastsats 3,5%
- For blandet ejendomme centralt beliggende i Aabenraa, er de anvendte afkastsatser 7,4 %.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dags værdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.224 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.712 t.kr.

Noter

8. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 30. juni 2025
Direktion	0,0	220.204	0	0

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.902.460	93.619	1.808.841	1.601.500
Kreditinstitutter i øvrigt	1.129.061	0	1.129.061	0
Deposita	315.994	0	315.994	0
	3.347.515	93.619	3.253.896	1.601.500

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	12.725.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-477.000

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.094 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.289 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.265 t.kr. til sikkerhed for kreditinstitutter i øvrigt. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.350 t.kr. til sikkerhed for kreditinstitutter i Stubbæk af 23 Holding ApS. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 18.725 t.kr.

Selskabet har tinglyst udlæg til sikkerhed for leverandørgæld på i alt 238 t.kr. Udlæg giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 18.725 t.kr.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Stubbæk af 23 Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MB EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Reklassifikationer i balancen

Ejendom som er indkøbt som direktørbolig er reklassificeret i balancen, så den præsenteres som grunde bygninger fremfor investeringsejendomme. Sammenligningstallene er tilpasset.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. I bruttofortjenesten er andre driftsindtægter også inkluderet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.