

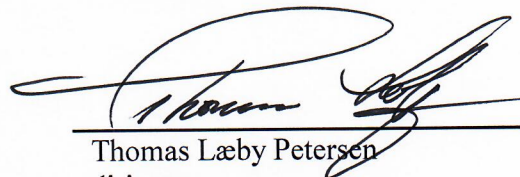
Læby Invest ApS

Skrænten 8 C
4220 Korsør

CVR-nr. 31 16 82 36

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. februar 2022



Thomas Læby Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	17
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Læby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

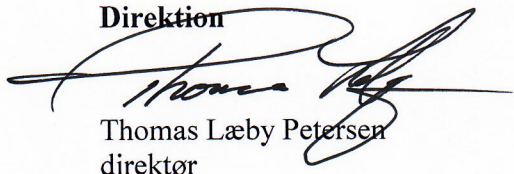
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 15. februar 2022

Direktion



Thomas Læby Petersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Læby Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Læby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

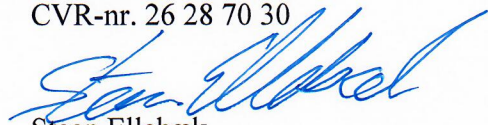
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sorø, den 15. februar 2022

Ellebæk Revision
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 26 28 70 30



Steen Ellebæk
Registreret revisor
MNE-nr. mne34400

Selskabsoplysninger

Selskabet

Læby Invest ApS
Skrænten 8 C
4220 Korsør

CVR-nr.: 31 16 82 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Thomas Læby Petersen, direktør

Revision

Ellebæk Revision
godkendt revisionsfirma
Energivej 3
4180 Sorø

Advokat

Advokatfirmaet Kim Hansen
Nygade 15 4220 Korsør

Pengeinstitut

Jyske Bank, Erhverv
Gl. Torv 5
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 3.749.560, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 29.033.826.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.739.427	3.569.148
Personaleomkostninger	1	-445.363	-959.778
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-144.455	-130.455
Andre driftsomkostninger		-9.286	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.140.323	2.478.915
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	1.883.609	681.297
Resultat før finansielle poster		5.023.932	3.160.212
Finansielle omkostninger	4	-249.333	-279.677
Resultat før skat		4.774.599	2.880.535
Skat af årets resultat	5	-1.025.039	-609.591
Årets resultat		<u>3.749.560</u>	<u>2.270.944</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.749.560</u>	<u>2.270.944</u>
		<u>3.749.560</u>	<u>2.270.944</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	3.420.913	3.423.046
Investerings - ejendomme	6	59.600.000	56.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>261.292</u>	<u>314.792</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>63.282.205</u>	<u>60.337.838</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.282.205</u>	<u>60.337.838</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.594	23.163
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>33.205</u>
Tilgodehavender		<u>47.594</u>	<u>56.368</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>47.594</u>	<u>56.368</u>
Aktiver i alt		<u><u>63.329.799</u></u>	<u><u>60.394.206</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.156.788	1.123.044
Overført resultat		<u>27.752.038</u>	<u>23.976.197</u>
Egenkapital	7	<u>29.033.826</u>	<u>25.224.241</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>5.200.687</u>	<u>4.744.666</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.200.687</u>	<u>4.744.666</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.660.370	21.759.981
Deposita m.v.		<u>1.177.000</u>	<u>1.051.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>22.837.370</u>	<u>22.810.981</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	504.243	483.463
Kreditinstitutter		895.304	1.871.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.165	58.872
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.994.657	4.488.812
Skyldigt sambeskatningsbidrag		590.689	429.651
Anden gæld		60.622	231.549
Periodeafgrænsningsposter		<u>142.236</u>	<u>50.550</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.257.916</u>	<u>7.614.318</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.095.286</u>	<u>30.425.299</u>
Passiver i alt		<u>63.329.799</u>	<u>60.394.206</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om dagsværdi	2		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	408.907	910.338
Pensioner	27.000	32.301
Andre omkostninger til social sikring	6.444	16.330
Andre personaleomkostninger	<u>3.012</u>	<u>809</u>
	<u>445.363</u>	<u>959.778</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>56.600.000</u>	<u>54.150.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.883.609</u>	<u>681.297</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>59.600.000</u>	<u>56.600.000</u>

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ejendommene anvendes til boligudlejning (77%) og erhvervsudlejning (23%) og er beliggende i Korsør. Tomgang har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 4.100, en udlejningsprocent på 100 % og afkastkravet er fastsat ejendom for ejendom i intervallet 4,2% - 9,0%.

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Oplysning om dagsværdi (Fortsat)		
Grunde og bygninger		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.423.046</u>	<u>3.423.646</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>33.744</u>	<u>34.939</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.420.913</u>	<u>3.423.046</u>

Dagsværdien for grunde og bygninger opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ejendommene anvendes til boligudlejning (23%) og erhvervsudlejning (77%) og er beliggende i Korsør. Tomgang har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 270, en udlejningsprocent på 100 % og afkastkravet er fastsat til 7,8%.

Ejendommen anvendes primært af tilknyttet virksomhed og årets dagsværdiregulering foretages derfor over egenkapitalen.

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.883.609</u>	<u>681.297</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>1.883.609</u>	<u>681.297</u>
I alt	<u>1.883.609</u>	<u>681.297</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	76.194	94.363
Andre finansielle omkostninger	168.398	184.927
Rentetillæg selskabsskat	<u>4.741</u>	<u>387</u>
	<u>249.333</u>	<u>279.677</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	585.948	429.264
Årets udskudte skat	<u>439.091</u>	<u>180.327</u>
	<u>1.025.039</u>	<u>609.591</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings - ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	2.576.286	37.239.072	399.500
Tilgang i årets løb	0	1.116.391	191.154
Afgang i årets løb	0	0	-191.154
Kostpris 31. december 2021	<u>2.576.286</u>	<u>38.355.463</u>	<u>399.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	1.654.068	19.360.928	0
Årets opskrivninger	76.954	1.883.609	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>1.731.022</u>	<u>21.244.537</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	807.308	0	84.708
Årets afskrivninger	79.087	0	65.368
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-11.868
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>886.395</u>	<u>0</u>	<u>138.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>3.420.913</u>	<u>59.600.000</u>	<u>261.292</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.483.071</u>	<u>21.244.537</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.937.842</u>	<u>38.355.463</u>	<u>261.292</u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>1.937.843</u>		<u>261.292</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	1.123.045	1.088.105
Årets opskrivning	76.954	76.355
Skat af årets opskrivning	-16.930	-16.798
Årets afskrivning på opskrivning	-33.693	-31.562
Skat af årets afskrivning	7.412	6.944
	<u>1.156.788</u>	<u>1.123.044</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	4.744.666	4.547.541
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	439.091	180.327
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	16.930	16.798
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>5.200.687</u>	<u>4.744.666</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.842.981	21.751.870	91.500	21.397.000
Deposita m.v.	1.451.581	1.589.743	412.743	0
	<u>23.294.562</u>	<u>23.341.613</u>	<u>504.243</u>	<u>21.397.000</u>

Noter

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Læby Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af danske selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 21.752 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 40.221.

12 Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læby Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

12 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes omkostninger

Direkte omkostninger til ejendommenes drift og som er afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen 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.

12 Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger (domicilejendom)	42 år	10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

12 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Der forventes en tomgang på 0%.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom og ligger i intervallet 4,2% til 9,0%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt 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 nettorealisation sværdi.

12 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 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.