

West Star Property Holding A/S

Strandvejen 126, 2900 Hellerup
CVR-nr. 18 20 42 07

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.12.24

Peter Lundholm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Selskabet

West Star Property Holding A/S
Strandvejen 126
2900 Hellerup
CVR-nr.: 18 20 42 07
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Peter Lundholm

Bestyrelse

Peter Lundholm
Jane Elizabeth Lundholm
Oliver James Lee Lundholm
Phillip David Lee Lundholm

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. december 2024

Direktionen

Peter Lundholm

Bestyrelsen

Peter Lundholm

Jane Elizabeth Lundholm

Oliver James Lee Lundholm

Phillip David Lee Lundholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i West Star Property Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West Star Property Holding A/S for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdien af selskabets investeringsejendomme og kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhed og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme og kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Vores konklusion er derfor 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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 lovgivningen.

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

Næstved, den 20. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Lars Engelsted Petersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11683

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en DCF-model (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 524.000 pr. 30.06.24 bl.a. baseret på et afkastkrav på 4,5% og inflation på 1,5% samt de forventede bruttolejeindtægter, driftsomkostninger og forbedringsomkostninger. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og vedligeholdelsestand. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og Københavnsområdet, og har flere boliglejemål og erhvervslejemål.

Hvis afkastkravet stiger med 0,5%, så vil ejendommenes dagsværdi falde med ca. DKK 53 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommenes dagsværdi falde med ca. DKK 151 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger bruttolejeindtægter, driftsomkostninger, forbedringsomkostninger, mer-lejeindtægter vedrørende forbedringsprojekter og afkastkravet. De centrale forudsætninger og påvirkningen heraf er beskrevet i note 1.

Selskabet indregner og måler kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode. Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de tre helejede datterselskaber West Star Property ApS, West Star Esate ApS og York Oil and Gas Investment ApS, hvis aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme. Datterselskaberne måler investeringsejendomme til dagsværdi ligesom selskabet. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien af datterselskabernes investeringsejendomme, hvilket medfører at der er væsentlig usikkerhed knyttet til den indregnede indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 3.549.460 mod DKK -346.278.570 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 218.079.993.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af selskabets ejendom. Årets drift har været tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste	22.344.625	15.114.218
2 Personaleomkostninger	-3.131.330	-3.867.438
Resultat før af- og nedskrivninger	19.213.295	11.246.780
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-425.557	-369.709
Resultat før dagsværdireguleringer	18.787.738	10.877.071
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	890.147	-409.426.498
Andre driftsomkostninger	0	-26.500
Resultat af primær drift	19.677.885	-398.575.927
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.198.956	-31.426.398
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-365.237	7.750
5 Andre finansielle indtægter	1.631.571	4.815.597
6 Andre finansielle omkostninger	-17.637.927	-9.047.198
Resultat før skat	4.505.248	-434.226.176
Skat af årets resultat	-955.788	87.947.606
Årets resultat	3.549.460	-346.278.570
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	630.999	-31.590.928
Overført resultat	2.918.461	-314.687.642
I alt	3.549.460	-346.278.570

AKTIVER		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	19.101.717	17.877.038
	Investeringsejendomme	524.000.000	523.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.005	105.318
	Materielle anlægsaktiver i alt	543.156.722	540.982.356
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	57.320.948	56.071.992
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	365.237
	Finansielle anlægsaktiver i alt	57.320.948	56.437.229
	Anlægsaktiver i alt	600.477.670	597.419.585
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.147.288	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	100.000	719.601
	Tilgodehavende selskabsskat	224.771	0
	Andre tilgodehavender	8.251.801	10.956.291
7	Tilgodehavender i alt	11.723.860	11.675.892
	Andre værdipapirer og kapitalandele	204.850	88.671
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	204.850	88.671
	Likvide beholdninger	30.619	0
	Omsætningsaktiver i alt	11.959.329	11.764.563
	Aktiver i alt	612.436.999	609.184.148

PASSIVER		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	56.855.948	56.224.949
	Overført resultat	160.724.045	157.805.584
	Egenkapital i alt	218.079.993	214.530.533
	Hensættelser til udskudt skat	46.269.827	45.147.268
8	Andre hensatte forpligtelser	678.334	658.443
	Hensatte forpligtelser i alt	46.948.161	45.805.711
9	Gæld til realkreditinstitutter	296.908.074	296.898.773
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	2.500.000
9	Selskabsskat	0	1.918
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	299.408.074	299.400.691
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.718.598	4.368.160
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.399.701	6.005.743
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.707.493	1.610.982
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.467.709	757.953
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.400.367	23.945.499
	Deposita	9.757.511	9.719.972
	Selskabsskat	1.918	600.398
	Anden gæld	1.547.474	2.438.506
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.000.771	49.447.213
	Gældsforpligtelser i alt	347.408.845	348.847.904
	Passiver i alt	612.436.999	609.184.148

- 10 Oplysninger om dagsværdi
 11 Afledte finansielle instrumenter
 12 Eventualforpligtelser
 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	500.000	87.815.877	472.493.226	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-31.590.928	-314.687.642	0
Saldo pr. 30.06.23	500.000	56.224.949	157.805.584	0
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	500.000	56.224.949	157.805.584	0
Forslag til resultatdisponering	0	630.999	2.918.461	0
Saldo pr. 30.06.24	500.000	56.855.948	160.724.045	0

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en DCF-model (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 524.000 pr. 30.06.24 bl.a. baseret på et afkastkrav på 4,5% og inflation på 1,5% samt de forventede bruttolejeindtægter, driftsomkostninger og forbedringsomkostninger. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsestand. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og Københavnsområdet, og har flere boliglejemål og erhvervslejemål.

Hvis afkastkravet stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 53 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 151 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger bruttolejeindtægter, driftsomkostninger, forbedringsomkostninger, mer-lejeindtægter vedrørende forbedringsprojekter og afkastkravet.

Selskabet indregner og måler kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode. Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de tre helejede datterselskaber West Star Property ApS, West Star Esate ApS og York Oil and Gas Investment ApS, hvis aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme. Datterselskaberne måler investeringsejendomme til dagsværdi ligesom selskabet. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien af datterselskabernes investeringsejendomme, hvilket medfører at der er væsentlig usikkerhed knyttet til den indregnede indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
2. Personalemkostninger		
Lønninger	2.871.560	3.551.469
Pensioner	66.196	59.200
Andre omkostninger til social sikring	23.550	25.656
Andre personaleomkostninger	170.024	231.113
I alt	3.131.330	3.867.438
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	7

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	1.198.956	-31.426.398
I alt	1.198.956	-31.426.398

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-365.237	7.750
I alt	-365.237	7.750

5. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.890	0
Renteindtægter i øvrigt	1.595	0
Øvrige finansielle indtægter	1.610.086	4.815.597
I alt	1.631.571	4.815.597

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

6. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.909.917	1.598.629
Renteomkostninger i øvrigt	11.734.489	7.350.993
Øvrige finansielle omkostninger	3.993.521	97.576
I alt	17.637.927	9.047.198

7. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	2.926.558	2.302.799
---	-----------	-----------

Andre tilgodehavender omfatter indeståender på t.DKK 2.760 i Grundejernes Investeringsfond efter lejelovens § 120.

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	678.334	658.443
----------------------------	---------	---------

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	3.718.598	275.002.080	300.626.672	301.266.933
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Selskabsskat	0	0	0	1.918
I alt	3.718.598	277.502.080	303.126.672	303.768.851

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 30.06.24	524.000.000	4.654.022
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	890.147	-3.216.831

Investeringssejendomme:

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en DCF-model (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 524.000 pr. 30.06.24 bl.a. baseret på et afkastkrav på 4,5% og inflation på 1,5% samt de forventede bruttolajeindtægter, driftsomkostninger og forbedringsomkostninger. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsestand. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aarhus og Københavnsområdet, og har flere boligejemål og erhvervslejemål.

Hvis afkastkravet stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 53 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. DKK 151 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som

følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger bruttolejeindtægter, driftsomkostninger, forbedringsomkostninger, mer-lejeindtægter vedrørende forbedringsprojekter og afkastkravet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendom.

11. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået realkreditlån med renteloft samt renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Realkreditlån med renteloft har en samlet hovedstol på t.DKK 71.619 og en løbetid på ca. 5-8 år fra 30.06.24 og renteswaps har en samlet hovedstol på t.DKK 73.000 og en løbetid på ca. 1-6 år fra den 30.06.24. De finansielle instrumenter er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 4.654. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret tab før skat på t.DKK 3.217 i resultatopgørelsen. De finansielle instrumenter er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

12. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 7.340.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor datterselskab. Tilbagetrædelsen andrager t.DKK 3.146 pr. 30.06.2024. Støtte- og tilbagetrædelsen er gældende frem til 30.06.2025.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 300.427 er der givet pant på t.DKK 574.516 i investeringsejendomme og domicilejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 543.102.

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

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

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.