





# ANPARTSSELSKABET AF 12. MAJ 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

CVR. nr.: 37674907

**Årsrapport for**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2025

---

Ole Vorm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger .....                         | 2  |
| Ledespåtegning .....                                 | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....     | 4  |
| Ledelsesberetning .....                              | 7  |
| Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 ..... | 8  |
| Balance pr. 30. juni 2025 .....                      | 9  |
| Egenkapitalopgørelse .....                           | 11 |
| Noter .....  | 12 |

## Virksomhedsoplysninger

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>      | ANPARTSSELSKABET AF 12. MAJ 2016<br>Langelinie 5<br>Odense M 5230<br><br>CVR-nr.: 37674907<br>Hjemsted: Odense<br>Stiftelsesdato: 10. maj 2016<br>Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 |
| <b>Direktion</b>         | Jes Jessen Petersen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>           | DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB<br>Langelinie 79<br>5230 Odense M   |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 4. november 2025 på selskabets adresse.   |



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ANPARTSELKABET AF 12. MAJ 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. oktober 2025

### Direktion

Jes Jessen Petersen  
Direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i ANPARTSELKABET AF 12. MAJ 2016*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANPARTSELKABET AF 12. MAJ 2016 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig

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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af 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.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

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.

Odense, den 29. oktober 2025  
DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 82218912

**Peter Dalsgaard**  
Registreret revisor  
mne1025



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme.

### Udvikling 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.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

|   | Note | 2024/25<br>kr    | 2023/24<br>kr  |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  |      | 8.267.803        | 8.943.102      |
| Personaleomkostninger                     | 1    | -143.481         | -1.031.790     |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> |      | 8.124.322        | 7.911.312      |
| Af- og nedskrivninger                     |      | -101.239         | -126.439       |
| Andre driftsomkostninger                  |      | -6.666           | 0              |
| Værdiregulering af investeringsaktiver    |      | -1.415.143       | -1.752.142     |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    |      | 6.601.274        | 6.032.731      |
| Andre finansielle indtægter               | 2    | 1.323.739        | 1.757.106      |
| Finansielle omkostninger                  | 3    | -6.205.096       | -6.989.156     |
| <b>Resultat før skat</b>                  |      | 1.719.917        | 800.681        |
| Skat af årets resultat                    | 4    | -424.750         | -263.186       |
| <b>Årets resultat</b>                     |      | <b>1.295.167</b> | <b>537.495</b> |

| Forslag til resultatdisponering  | 2024/25<br>kr    | 2023/24<br>kr  |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Overført resultat                | 1.295.167        | 537.495        |
| <b>Resultatdisponering i alt</b> | <b>1.295.167</b> | <b>537.495</b> |

## Balance 30. juni 2025

|   | Note | 2024/25<br>kr      | 2023/24<br>kr      |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                    |                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      |                    |                    |
| Investeringsjendomme                        |      | 178.000.000        | 178.700.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 415.869            | 528.774            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <u>178.415.869</u> | <u>179.228.774</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <u>178.415.869</u> | <u>179.228.774</u> |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 64.851             | 144.203            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 52.109             | 7.298              |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 163.534            | 5.788              |
| Afledte finansielle instrumenter            |      | 9.271.737          | 11.262.335         |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <u>9.552.231</u>   | <u>11.419.624</u>  |
| Likvide beholdninger                        |      | 61.001             | 458.705            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <u>9.613.232</u>   | <u>11.878.329</u>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <u>188.029.101</u> | <u>191.107.103</u> |

## Balance 30. juni 2025

|  | Note | 2024/25<br>kr      | 2023/24<br>kr      |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                           |      | 50.000             | 50.000             |
| Reserve for dagsværdi af sikring             |      | 7.231.956          | 8.784.622          |
| Overført resultat                            |      | 20.512.677         | 19.217.510         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <b>27.794.633</b>  | <b>28.052.132</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                |      |                    |                    |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 7.034.484          | 7.351.823          |
| Andre hensatte forpligtelser                 |      | 0                  | 508.891            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |      | <b>7.034.484</b>   | <b>7.860.714</b>   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 142.527.867        | 143.529.676        |
| Anden gæld                                   |      | 95.357             | 91.955             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | 6    | <b>142.623.224</b> | <b>143.621.631</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                    |                    |
| Gæld til kreditinstitutter                   |      | 956.675            | 725.495            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 113.882            | 270.431            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |      | 5.544.538          | 6.445.298          |
| Deposita                                     |      | 3.318.725          | 3.254.920          |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                |      | 304.157            | 403.631            |
| Anden gæld                                   |      | 71.232             | 251.239            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 267.551            | 221.612            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>10.576.760</b>  | <b>11.572.626</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>153.199.984</b> | <b>155.194.257</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>188.029.101</b> | <b>191.107.103</b> |
| <br>   |      |                    |                    |
| Afledte finansielle instrumenter             | 5    |                    |                    |
| <br>   |      |                    |                    |
| Dagsværdioplysninger                         | 7    |                    |                    |
| <br>   |      |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                        | 8    |                    |                    |
| <br>   |      |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 9    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                            | Virksomheds-<br>kapital<br>kr | Reserve for<br>dagsværdi af<br>sikring (Tab)<br>kr | Overført resultat<br>kr | Ultimo<br>kr      |
|----------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------|
| Egenkapital, primo         | 50.000                        | 8.784.622  | 19.217.510              | 28.052.132        |
| Årets resultat             | 0                             | 0  | 1.295.167               | 1.295.167         |
| Årets opskrivning          | 0                             | -1.552.666   | 0                       | -1.552.666        |
| <b>Egenkapital, ultimo</b> | <b>50.000</b>                 | <b>7.231.956</b>                                   | <b>20.512.677</b>       | <b>27.794.633</b> |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|   | 2024/25        | 2023/24          |
|---|----------------|------------------|
|   | kr             | kr               |
| Lønninger   | 139.374        | 990.904          |
| Pensioner   | 3.037          | 18.134           |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 1.070          | 22.752           |
| <b>I alt</b>  | <b>143.481</b> | <b>1.031.790</b> |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | 1              | 2                |

### 2. Andre finansielle indtægter

|   | 2024/25 | 2023/24 |
|---|---------|---------|
|   | kr      | kr      |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0       | 47.757  |

### 3. Finansielle omkostninger

|  | 2024/25          | 2023/24          |
|--|------------------|------------------|
|  | kr               | kr               |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 397.803          | 69.158           |
| Øvrige finansielle omkostninger            | 5.807.293        | 6.919.998        |
| <b>I alt</b>                               | <b>6.205.096</b> | <b>6.989.156</b> |

### 4. Skat af årets resultat

|                               | 2024/25        | 2023/24        |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | kr             | kr             |
| <b>Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Årets aktuelle skat           | 742.089        | 652.781        |
| Årets udskudte skat           | -317.339       | -389.595       |
| <b>I alt</b>                  | <b>424.750</b> | <b>263.186</b> |

## Noter

### 5. Afledte finansielle instrumenter

#### Omfang, karakter og væsentlige betingelser for fremtidig pengestrøm

Selskabet har indgået renteswapaftaler, hvor dagsværdien pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 9.272. Aftalerne er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger.

Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 30. juni 2025 TDKK 123.485.

Aftalerne udløber i 2029 og 2051. Selskabet modtager i perioden variabel rente i CIBOR 6 M og betaler en fast rente i intervallet 1,56% - 2,90%.

Ledelsen har anvendt bankens tilbagekøbsværdi som udtryk for dagsværdien.

Årets dagsværdiregulering indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen udgør TDKK -1.991 før skat og efter fradrag af 22% skat TDKK -1.553.

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 139.074.738 kr

## Noter

### 7. Dagsværdioplysninger

2024/25

|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme til<br/>dagsværdi<br/>kr</b> |
|--|---|
| Dagsværdi ultimo   | 178.000.000   |
| Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto) | -1.415.143  |

Investeringssejendomme består af en ejendom beliggende i Rødovre, som blev anskaffet i 2016 med henblik på ombygning/opførelse. Byggeriet blev færdiggjort i 2023/24. Alle lejemål er udlejet pr. statusdagen. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Boligejendomme:

Afkastkrav i %: 4,75

Forventet tomgang i % af lejeindtægter: 0

Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter: 1.556

Vedligeholdelse pr. kvadratmeter: 45

Den samlede værdi af boligudlejningsejendomme udgør TDKK 166.900 (94% af porteføljen).

Erhvervssejendomme:

Afkastkrav i %: 4,75

Forventet tomgang i % af lejeindtægter: 0

Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter: 1.506

Vedligeholdelse pr. kvadratmeter: 45

Den samlede værdi af erhvervsudlejningsejendomme udgør TDKK 11.100 (6% af porteføljen).

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af udlejningsejendomme:

Afkastkrav 1/2% mindre end ovenstående: 198.900

Afkastkrav 1/2% større end ovenstående: 161.000

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

*Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen*

Selskabet er part i en igangværende skattesag. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 30. juni 2025.

*Sambeskatning*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 144.056, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 178.000.

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANPARTSELKABET AF 12. MAJ 2016 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter fra boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i omsætningen i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunktet. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

##### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder afholdte omkostninger til personale o.l. i regnskabsåret, som er indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-30 %    |

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

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Dagsværdi for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangs-leje 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 beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 nettorealiseringsværdi. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

## Noter

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 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 låneoptagelsestidspunktet 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 gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.