
BASTIONEN EJENDOMME ApS

Krogdalen 55,1, 2750 Ballerup

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 34 46 96 87

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 5/1 2024

Mathias Fabricius
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for BASTIONEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 5. januar 2024

Direktion

Mathias Fabricius
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BASTIONEN EJENDOMME ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BASTIONEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Trekantområdet, den 5. januar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet	BASTIONEN EJENDOMME ApS Krogdalen 55,1 2750 Ballerup CVR-nr: 34 46 96 87 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemstedskommune: Ballerup
Direktion	Mathias Fabricius
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling samt øvrige aktiviteter efter direktionens bestemmelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 3.039.884, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 92.317.068.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalberedskab er sikret, således at årsrapporten er udarbejdet under forudsætningen om fortsat drift. Der henvises til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. Der henvises til regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		7.312.759	6.454.917
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.879.398	5.826.886
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		11.192.157	12.281.803
Personaleomkostninger	3	-856.529	-821.654
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-23.915	-13.147
Resultat før finansielle poster		10.311.713	11.447.002
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-48.131	5.408
Finansielle indtægter	4	366.443	2.102.532
Finansielle omkostninger	5	-6.726.354	-5.223.387
Resultat før skat		3.903.671	8.331.555
Skat af årets resultat	6	-863.787	-1.828.678
Årets resultat		3.039.884	6.502.877

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.039.884	6.502.877
	3.039.884	6.502.877

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investerings ejendomme	7	187.696.999	183.046.550
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	66.904	90.819
Materielle anlægsaktiver		187.763.903	183.137.369
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	48.131
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	4.582.128	4.294.679
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	200.001	200.001
Andre tilgodehavender	10	39.565.848	39.565.848
Finansielle anlægsaktiver		44.347.977	44.108.659
Anlægsaktiver		232.111.880	227.246.028
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		384	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.341.045	0
Andre tilgodehavender		251.346	202.885
Periodeafgrænsningsposter		2.977	3.167
Tilgodehavender		1.595.752	206.052
Likvide beholdninger		20.339	26.052
Omsætningsaktiver		1.616.091	232.104
Aktiver		233.727.971	227.478.132

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		93.000	93.000
Overført resultat		92.224.068	89.184.185
Egenkapital		92.317.068	89.277.185
Hensættelse til udskudt skat		18.647.996	18.655.651
Hensatte forpligtelser		18.647.996	18.655.651
Gæld til realkreditinstitutter		72.804.335	73.743.911
Kreditinstitutter		4.914.367	6.989.932
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	2.906.478
Selskabsskat		871.442	643.500
Anden gæld		0	5.675.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	78.590.144	89.958.821
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.646.243	2.098.765
Kreditinstitutter	11	1.986.084	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		11.930.363	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		513.242	417.245
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.928.256
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.470.573	13.646.953
Selskabsskat	11	612.423	27.302
Deposita		3.135.955	2.674.389
Anden gæld	11	9.877.880	7.793.565
Kortfristede gældsforpligtelser		44.172.763	29.586.475
Gældsforpligtelser		122.762.907	119.545.296
Passiver		233.727.971	227.478.132

Going concern	1
Usikkerhed ved indregning og måling	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	93.000	89.184.184	89.277.184
Årets resultat	0	3.039.884	3.039.884
Egenkapital 30. juni	93.000	92.224.068	92.317.068

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Ledelsen forventer, at selskabet vil genere et positivt cash flow i 2023/24 samt i kommende år, således at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt. Selskabet har i regnskabsåret ved låneoptagelse fra ledelsen styrket kapitalberedskabet. Det er ledelsens vurdering, at der som følge heraf er etableret et tilstrækkeligt beredskab i forhold til selskabets løbende drift og at de nuværende kreditfaciliteter vil kunne opretholdes, forlænges og udvides i eventuelt nødvendigt omfang. Årsregnskabet er i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

BASTIONEN EJENDOMME ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi og der knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme med anvendelse bolig/ erhverv og ren erhvervsmæssig anvendelse. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til mellem 4,0% og 6,75%.

Selskabets har ydet lån til tilknyttet og anden virksomhed i tilknytning til disse virksomheders igangværende projektejendomsudvikling. Tilgodehavenderne er kategoriseret som langfristede tilgodehavender, da tilbagebetaling ikke forventes at blive påbegyndt før det samlede projektbyggerier færdiggjort i sin helhed og i takt med salg af de enkelte projektejendomme.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	790.352	765.828
Pensioner	38.910	38.694
Andre omkostninger til social sikring	22.900	11.314
Andre personaleomkostninger	4.367	5.818
	856.529	821.654
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	3

Noter til årsregnskabet

4. Finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	177.737	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	1.713.613
Andre finansielle indtægter	188.706	388.919
	<u>366.443</u>	<u>2.102.532</u>

5. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	6.726.354	5.223.387
	<u>6.726.354</u>	<u>5.223.387</u>

6. Skat af årets resultat

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	871.442	643.500
Årets udskudte skat	-7.655	1.185.178
	<u>863.787</u>	<u>1.828.678</u>

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	99.482.744
Tilgang i årets løb	771.051
Kostpris 30. juni	100.253.795
Værdireguleringer 1. juli	83.563.806
Årets værdireguleringer	3.879.398
Værdireguleringer 30. juni	87.443.204
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	187.696.999

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme med anvendelse bolig/erhverv og ren erhvervsmæssig anvendelse. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er under hensende til ejendommens stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til mellem 4,5% og 6,75%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitlig 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 13.489.

Ejendomme måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger udgør ca. 24 % af de samlede lejeindtægter.

Noter til årsregnskabet

8. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	150.374
Afgang i årets løb	-30.798
Kostpris 30. juni	119.576
Ned- og afskrivninger 1. juli	59.555
Årets afskrivninger	23.915
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-30.798
Ned- og afskrivninger 30. juni	52.672
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	66.904

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	63.095	63.095
Kostpris 30. juni	63.095	63.095
Værdireguleringer 1. juli	-14.964	-20.372
Årets resultat	-48.131	5.408
Værdireguleringer 30. juni	-63.095	-14.964
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	48.131

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Bastionen Byg ApS	Ballerup	40.000	100%
Bastionen SL	Spanien	23.095	100%

Noter til årsregnskabet

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	4.294.679	200.001	39.565.848
Tilgang i årets løb	287.449	0	0
Kostpris 30. juni	4.582.128	200.001	39.565.848
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	4.582.128	200.001	39.565.848

11. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	58.383.976	60.084.054
Mellem 1 og 5 år	14.420.359	13.659.857
Langfristet del	72.804.335	73.743.911
Inden for 1 år	1.646.243	2.098.765
	74.450.578	75.842.676
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.914.367	6.989.932
Langfristet del	4.914.367	6.989.932
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.986.084	0
Kortfristet del	1.986.084	0
	6.900.451	6.989.932

Noter til årsregnskabet

Konvertible og udbyttegivende gældsbreve

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	2.906.478
Langfristet del	0	2.906.478
Inden for 1 år	11.930.363	0
	11.930.363	2.906.478

Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	871.442	643.500
Langfristet del	871.442	643.500
Inden for 1 år	612.423	27.302
	1.483.865	670.802

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	5.675.000
Langfristet del	0	5.675.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	9.877.880	7.793.565
	9.877.880	13.468.565

2022/23	2021/22
DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings- og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	187.696.999	183.046.550
---	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	128.627.707	123.951.091
---	-------------	-------------

Noter til årsregnskabet

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	14.069	14.069
Mellem 1 og 5 år	0	14.069
	<u>14.069</u>	<u>28.138</u>

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har i tilknytning til selskabets besiddelse af K/S kapitalandele påtaget sig en selvskyldnerkautionsforpligtelse maksimeret til TDKK 600.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BASTIONEN EJENDOMME ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 30. juni 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede- og associerede selskaber.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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