

Oxdal Ejendomme A/S

Industrivej Vest 4, 6600 Vejen
CVR-nr. 26 92 73 82

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. marts 2025

Steen Askjær Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-16
Anvendt regnskabspraksis	17-20

Selskabsoplysninger

Selskabet	Oxdal Ejendomme A/S Industrivej Vest 4 6600 Vejen CVR-nr.: 26 92 73 82 Stiftet: 20. december 2002 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Morten Oxlund, formand Jacob Fabritius de Tengnagel Steen Askjær Mikkelsen
Direktion	Steen Askjær Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Oxdal Ejendomme 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 25. marts 2025

Direktion:

Steen Askjær Mikkelsen

Bestyrelse:

Morten Oxlund
Formand

Jacob Fabritius de Tegnagel

Steen Askjær Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Oxdal Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oxdal Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 noten oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme i Vejen.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

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

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

Kolding, den 25. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Investeringsejendommene omfatter en række ejendomme der anvendes primært til kontor, butik og beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en portefølje af ejendomme beliggende i Vejen. Der er tale om en portefølje af blandede ejendomme med kontor, lager, retail samt boligejendomme.

Ejendommene er beliggende i område med forholdsvis lav omsætning, hvilket medfører usikkerhed relateret til vurdering af afkastkravene på ejendommene og dermed målingen af ejendommene.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Opgørelse af normaliseret driftsindtjening tager udgangspunkt i forventede fremtidige lejeindtægter ud fra nuværende lejekontrakter, herunder lejestigning i fremtiden på ca. 513 tkr. årligt som følge af udløb af nugældende lejerabatter.

Endvidere indgår årlige lejeindtægter på tomme lejemål ud fra forventede fremtidige lejeindtægter på 1.262 tkr.

Ejendommene er indregnet med afkastkrav for boligejendomme i intervallet 4,75-5,00%, for kontorejendomme er anvendt et afkast på 6,25%, for lagerejendomme er anvendt et afkast på 5,75%, for retail er anvendt et afkast 6,25%

Henset til omsætteligheden af ejendomme og forventede lejeindtægter på tomme lejemål er der usikkerhed knyttet til afkastkravene og driftsafkastet på ejendomme med tomgang.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Hvis afkastkravet eksempelvis hæves med 0,1 procentpoint vil det medføre en reduktion af dagsværdien med 3,0 mio. kr. Reduceres afkastkravet med 0,1 procentpoint vil det medføre en forøgelse af dagsværdien med 3,8 mio. kr.

Hvis driftsafkastet eksempelvis hæves med 1% procent vil det medføre en forøgelse af dagsværdien med 1,9 mio. kr. Reduceres driftsafkastet med 1% procent vil det medføre en reduktion af dagsværdien med 1,9 mio. kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		7.996.370	9.034.625
Af- og nedskrivninger		-169.583	-121.491
Andre driftsomkostninger		0	-279.047
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.067	-155.931
Driftsresultat		7.844.854	8.478.156
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-249.262	-67.400
Andre finansielle indtægter	1	454.673	6.396.875
Andre finansielle omkostninger	2	-3.231.516	-2.883.002
Resultat før skat		4.818.749	11.924.629
Skat af årets resultat	3	-1.114.963	-2.638.247
Årets resultat		3.703.786	9.286.382

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-249.262	-67.400
Overført resultat		3.953.048	9.353.782
I alt		3.703.786	9.286.382

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		642.799	812.170
Investeringsjendomme		207.000.003	206.670.003
Materielle anlægsaktiver	4	207.642.802	207.482.173
Kapitalandele i dattervirksomheder		670.356	919.618
Finansielle anlægsaktiver	5	670.356	919.618
Anlægsaktiver		208.313.158	208.401.791
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.315.262	1.844.384
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6.518.210	6.183.682
Periodeafgrænsningsposter		176.038	309.264
Tilgodehavender		8.009.510	8.337.330
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	6.258	2.265
Værdipapirer og kapitalandele		6.258	2.265
Omsætningsaktiver		8.015.768	8.339.595
Aktiver		216.328.926	216.741.386

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		170.356	419.618
Overført overskud		105.965.065	102.012.017
Egenkapital		106.635.421	102.931.635
Hensættelse til udskudt skat		14.568.553	14.550.420
Hensatte forpligtelser		14.568.553	14.550.420
Gældsbreve		5.894.969	5.681.898
Gæld til realkreditinstitutter		64.615.401	67.295.545
Gæld til pengeinstitut		6.882.949	7.887.587
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.178.061	4.648.496
Selskabsskat		1.096.830	2.635.045
Deposita		2.824.579	2.840.027
Langfristede gældsforpligtelser	7	87.492.789	90.988.598
Realkreditlån		2.990.000	3.300.000
Gæld til pengeinstitutter		2.046.525	2.176.343
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.690.643	1.661.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		269.366	629.478
Anden gæld		635.629	503.912
Kortfristede gældsforpligtelser		7.632.163	8.270.733
Gældsforpligtelser		95.124.952	99.259.331
Passiver		216.328.926	216.741.386
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	419.618	102.012.017	102.931.635
Forslag til resultatdisponering		-249.262	3.953.048	3.703.786
Egenkapital 30. september 2024	500.000	170.356	105.965.065	106.635.421

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	454.527	308.509
Finansielle indtægter i øvrigt	146	6.088.366
	454.673	6.396.875
2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	38.118	293.821
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.193.398	2.589.181
	3.231.516	2.883.002
3 Skat af årets resultat		
Selskabsskat	1.096.830	2.635.045
Regulering af udskudt skat	18.133	3.202
	1.114.963	2.638.247

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	3.405.086	143.501.609
Tilgang	211	311.933
Kostpris 30. september 2024	3.405.297	143.813.542
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	2.592.915	0
Årets afskrivninger	169.583	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	2.762.498	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	0	63.168.393
Årets værdireguleringer	0	18.068
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024	0	63.186.461
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	642.799	207.000.003

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig	Kontor	Blandede ejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	58.520.000	35.300.000	113.180.002
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-2.161.932	2.300.000	-120.000

Dagsværdi for bolig, kontor, retail og lager

Ejendommene er alle beliggende i Vejen. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

De blandede ejendomme er udlejet til kontor (64% af lejeindtægterne), lager (16% af lejeindtægterne), retail (9%) af lejeindtægterne) samt bolig (11% af lejeindtægterne).

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 11.194 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 723 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 748 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast for boligejendomme i intervallet 4,75-5,00%, for kontorejendomme er anvendt et afkast på 6,25%, for lagerejendomme er anvendt et afkast på 5,75%, for retail er anvendt et afkast 6,25%

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommenes stand og beliggenhed.

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i dattervirksomheder
kr.	
Kostpris 1. oktober 2023	500.000
Kostpris 30. september 2024	500.000
Værdireguleringer 1. oktober 2023	419.618
Årets resultat	-249.262
Værdireguleringer 30. september 2024	170.356
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	670.356

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske børsnoterede aktier
kr.	
Dagsværdi 30. september 2024	6.258
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	3.993

7 | Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
kr.				
Gældsbreve	5.894.969	0	5.894.969	5.681.898
Gæld til realkreditinstitutter	67.605.401	2.990.000	51.105.401	70.595.545
Gæld til pengeinstitut	7.682.949	800.000	3.682.949	8.687.587
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.178.061	0	6.178.061	4.648.496
Selskabsskat	1.096.830	0	0	2.635.045
Deposita	2.824.579	0	2.824.579	2.840.027
	91.282.789	3.790.000	69.685.959	95.088.598

Noter

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i verserende sag, hvor selskabet er blevet stævnet med påstand om betaling af et omstødelseskrav på 4.950 tkr., idet modparts kurator støtter sig på, at aktiver købt af tidligere lejer ca. 1/2 år før dennes konkurs er købt til for lav en pris.

Selskabet påstår frifindelse med henvisning til, at der ikke er tale om en omstødelig aftale, herunder at den ikke var utilbørlig.

Det er vurderingen at selskabet bliver frifundet i sagen. Ved frifindelse vil der forventeligt påløbe sagsomkostninger på ca. 200 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Oxdal A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendomme, nom. 40.890 tkr. bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 206.300 tkr.

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 30. september 2024 udgør 67.605 tkr. Bogført værdi af de pantsatte aktiver udgør 206.300. tkr.

10 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabet ejer en portefølje af ejendomme beliggende i Vejen. Der er tale om en portefølje af blandede ejendomme med kontor, lager, retail samt boligejendomme.

Ejendommene er beliggende i område med forholdsvis lav omsætning, hvilket medfører usikkerhed relateret til vurdering af afkastkravene på ejendommene og dermed målingen af ejendommene.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Opgørelse af normaliseret driftsindtjening tager udgangspunkt i forventede fremtidige lejeindtægter ud fra nuværende lejekontrakter, herunder lejestigning i fremtiden på ca. 513 tkr. årligt som følge af udløb af nugældende lejerabatter.

Endvidere indgår årlige lejeindtægter på tomme lejemål ud fra forventede fremtidige lejeindtægter på 1.262 tkr.

Ejendommene er indregnet med afkastkrav for boligejendomme i intervallet 4,75-5,00%, for kontorejendomme er anvendt et afkast på 6,25%, for lagerejendomme er anvendt et afkast på 5,75%, for retail er anvendt et afkast 6,25%

Henset til omsætteligheden af ejendomme og forventede lejeindtægter på tomme lejemål er der usikkerhed knyttet til afkastkravene og driftsafkastet på ejendomme med tomgang.

Noter

	2023/24	2022/23
11 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Der er ansat en direktør, som ikke modtager vederlag		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oxdal Ejendomme A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%
---	---------	----

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.