

JUUL EJENDOMME ÅRHUS APS
NØRREGADE 8 ST., 8660 SKANDERBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. december 2024

Lars Kyhl Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS Nørregade 8 st. 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 24 21 50 24
	Stiftet: 1. juli 1986
	Kommune: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Lars Kyhl Nielsen, formand Frank Vestergaard Hansen
Direktion	Michael Mossin Juul
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C
	Spar Nord Bank Ceresbyen 75 8000 Aarhus C
Advokat	Advokaterne i Jyllandsgården A/S Frederiksgade 72 8100 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS.

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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 16. december 2024

Direktion:

Michael Mossin Juul

Bestyrelse:

Lars Kyhl Nielsen
Formand

Frank Vestergaard Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 16. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, drifte og vedligeholde investeringsejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Årets resultat før skat udgør et underskud på 29.060 t.kr. mod et underskud før skat i 2022/23 på 35.221 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi med 33.699 t.kr. Årets resultat før skat og før værdireguleringer af ejendomme udgør et overskud på 4.639 t.kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		18.734.191	17.838.899
Personaleomkostninger.....	1	-1.465.866	-1.483.565
Af- og nedskrivninger.....		-295.778	-250.130
Andre driftsomkostninger.....		0	-5.673
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-33.698.781	-43.799.873
DRIFTSRESULTAT		-16.726.234	-27.700.342
Andre finansielle indtægter.....	2	132.288	83.991
Andre finansielle omkostninger.....	3	-12.465.780	-7.604.150
RESULTAT FØR SKAT		-29.059.726	-35.220.501
Skat af årets resultat.....	4	5.730.790	7.748.485
ÅRETS RESULTAT		-23.328.936	-27.472.016
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-23.328.936	-27.472.016
I ALT		-23.328.936	-27.472.016

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		667.372	662.103
Investerings ejendomme.....		461.000.000	491.000.000
Andre investeringsaktiver.....		305.350	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	461.972.722	491.662.103
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		461.972.722	491.662.103
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		46.091	290.179
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.997.707	18.679.715
Andre tilgodehavender.....		5.513.343	4.701.772
Tilgodehavender.....	7	21.557.141	23.671.666
Likvide beholdninger.....		795.167	3.333.237
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.352.308	27.004.903
AKTIVER.....		484.325.030	518.667.006

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		1.200.962	1.200.962
Overført resultat.....		129.113.568	152.442.504
EGENKAPITAL.....		130.314.530	153.643.466
Hensættelse til udskudt skat.....		41.356.411	48.423.943
Andre hensatte forpligtelser.....		79.560	74.256
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		41.435.971	48.498.199
Gæld til realkreditinstitutter.....		279.913.150	282.517.866
Selskabsskat.....		1.336.742	1.418.375
Deposita og forudbetalt leje.....		9.159.961	9.205.837
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	290.409.853	293.142.078
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.635.913	2.298.220
Gæld til pengeinstitutter.....		6.957	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		151.201	150.365
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.980.068	16.187.341
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		96.830	93.105
Selskabsskat.....		1.418.375	3.849.240
Anden gæld.....		875.332	804.992
Kortfristede gældsforpligtelser.....		22.164.676	23.383.263
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		312.574.529	316.525.341
PASSIVER.....		484.325.030	518.667.006
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	1.200.962	152.442.504	153.643.466
Forslag til resultatdisponering.....		-23.328.936	-23.328.936
Egenkapital 30. juni 2024.....	1.200.962	129.113.568	130.314.530

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	1.310.129	1.322.311	
Pensioner.....	141.156	142.407	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.952	15.061	
Andre personaleomkostninger.....	629	3.786	
	1.465.866	1.483.565	
 Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	132.288	81.651	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	2.340	
	132.288	83.991	
 Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	809.013	774.284	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	11.656.767	6.829.866	
	12.465.780	7.604.150	
 Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.336.742	1.418.375	
Regulering af udskudt skat.....	-7.067.532	-9.166.860	
	-5.730.790	-7.748.485	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Andre investeringsakti- ver
Kostpris 1. juli 2023.....	1.420.295	293.163.507	0
Tilgang.....	561.250	3.698.781	305.350
Afgang.....	-810.455	0	0
Kostpris 30. juni 2024.....	1.171.090	296.862.288	305.350
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	758.192	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-505.008	0	0
Årets afskrivninger	250.534	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	503.718	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023....	0	197.836.493	0
Årets værdireguleringer.....	0	-33.698.781	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	164.137.712	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	667.372	461.000.000	305.350

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

kr.	Boligudlejning, Skanderborg	Erhvervs- udlejning Skanderborg	Industri- udlejning, Skanderborg	Erhvervs- udlejning, Aarhus	Boligudlejning, Aarhus
Dagsværdi 30. juni 2024.....	23.574.734	51.517.949	5.078.238	26.039.307	354.789.772
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	-380.502	-6.504.213	-1.026.040	-1.283.031	-24.504.996

NOTER

Note

5

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

For alle ejendommene gælder, at ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdi for boligejendomme beliggende i Aarhus

Boligejendommene består af syv udlejningsejendomme, hvoraf to udlejningsejendomme har bestande af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå. Udlejningsejendommene er placeret i Aarhus C og Aarhus N.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 15.439 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 20.092 t.kr., svarende til 1.438 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 4.653 t.kr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,35 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,35 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus.

Dagsværdi for erhvervs ejendom beliggende i Aarhus

Erhvervs ejendomme består af to kontorejendomme, hvoraf begge ejendomme har bestande af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå. Ejendommene er placeret i Aarhus C.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.107 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.448 t.kr., svarende til 1.156 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 341 t.kr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Aarhus.

Dagsværdi for boligejendomme beliggende i Skanderborg

Boligejendommene består af seks udlejningsejendomme i Skanderborg, hvoraf en udlejningsejendom har bestande af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.214 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.618 t.kr., svarende til 870 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 404 t.kr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,15 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,15 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Skanderborg.

Dagsværdi for erhvervs ejendomme beliggende i Skanderborg

Erhvervs ejendommene består af seks ejendomme, primært kontor i Skanderborg, hvoraf en af ejendommene har bestande af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.869 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 3.413 t.kr., svarende til 862 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 545 t.kr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,57 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,57 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Skanderborg.

Dagsværdi for industriejendomme beliggende i Skanderborg
Industriejendommene består af to ejendomme i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 227 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 258 t.kr., svarende til 370 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 31 t.kr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,47 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,47 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Skanderborg.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommene reduceres med 47.706 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 130.315 t.kr. til 82.609 t.kr. efter skat.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
kr.	
Kostpris 1. juli 2023.....	2.738.775
Kostpris 30. juni 2024.....	2.738.775
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	2.738.775
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	0

Tilgodehavender

7

Af andre tilgodehavender, indregnet med 5.419 t.kr., forventes en del af selskabets indestående hos Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på en række af selskabets ejendomme, omfattet af Grundejernes Investeringsfond.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

8

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	282.549.063	2.635.913	262.970.443	284.816.086
Selskabsskat	1.336.742	0	0	1.418.375
Deposita og forudbetalt leje	9.159.961	0	9.159.961	9.205.837
	293.045.766	2.635.913	272.130.404	295.440.298

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, selskabsskat og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 918 t.kr. og med en restløbetid på 5 måneder.

Selskabet er part i en verserende voldgiftssag mellem selskabet og en bygningsentreprenør i forbindelse med renovering af en ejendom. Modparten har stillet krav, som forventeligt maksimalt vil kunne udgøre 1.200 tkr. Det forventes dog ikke at sagen falder ud til modparts fordel. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes.

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 MICHAEL M. JUUL HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 287 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 303 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 461 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på i alt 0 mio. kr. er der udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt 9 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør 461 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til leasing, vedligehold, markedsføring, tab på debitorer samt administration mv.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Investeringsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsaktiver.....	80 år	90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende 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 anskaffelssummen 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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.