



Brdr. Hede A/S

Østre Havnegade 42, 2. th
9000 Aalborg
CVR-nr. 75982119

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.12.2024

Mårten Jesper Hede
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Hede A/S
Østre Havnegade 42, 2. th
9000 Aalborg

CVR-nr.: 75982119
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Bestyrelse

Jens Søndergaard Hede
Mårten Jesper Hede
Lone Hede

Direktion

Mårten Jesper Hede, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Brdr. Hede A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06.12.2024

Direktion

Mårten Jesper Hede
direktør

Bestyrelse

Jens Søndergaard Hede

Mårten Jesper Hede

Lone Hede

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Brdr. Hede A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brdr. Hede A/S for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, 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. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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.

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

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

Aalborg, den 06.12.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.846 t.kr. mod et overskud på 1.915 t.kr. i 2022/23.

Årets resultat for 2023/24 er negativt påvirket af underskud fra kapitalandele, som følge af vedligeholdelsesomkostninger i datterselskaber.

Selskabets balance udviser en egenkapital på 77.093 t.kr. pr. 30.06.2024.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		41.068	43.489
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(100.000)	0
Driftsresultat		(58.932)	43.489
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(6.565.907)	625.743
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.350.722	1.145.300
Andre finansielle indtægter	1	2.674.842	3.317.123
Andre finansielle omkostninger	2	(385.041)	(2.849.185)
Resultat før skat		(2.984.316)	2.282.470
Skat af årets resultat		(861.369)	(367.085)
Årets resultat		(3.845.685)	1.915.385
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Overført resultat		(4.345.685)	915.385
Resultatdisponering		(3.845.685)	1.915.385

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		8.650.000	8.750.000
Materielle aktiver	3	8.650.000	8.750.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.682.652	21.948.559
Kapitalandele i associerede virksomheder		26.478.586	27.898.564
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	500.000
Finansielle aktiver	4	43.661.238	50.347.123
Anlægsaktiver		52.311.238	59.097.123
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		449.465	665.859
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		20.018.625	19.679.409
Andre tilgodehavender		4.607.656	3.507.991
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		541.928	404.908
Tilgodehavender		25.617.674	24.258.167
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.718.366	11.659.240
Værdipapirer og kapitalandele		11.718.366	11.659.240
Likvide beholdninger		21.643	1.350.225
Omsætningsaktiver		37.357.683	37.267.632
Aktiver		89.668.921	96.364.755

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital	5	510.000	510.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.764.844	18.844.909
Overført overskud eller underskud		66.318.009	61.583.629
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Egenkapital		77.092.853	81.938.538
Udskudt skat		2.224.758	2.327.439
Hensatte forpligtelser		2.224.758	2.327.439
Gæld til realkreditinstitutter		3.089.108	3.231.804
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	3.543.564
Skyldig skat		0	600.958
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.207.619	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.296.727	7.376.326
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	153.977	150.009
Bankgæld		1.682.361	1.285.343
Deposita		129.192	116.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.000	125.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.961.262	2.307.061
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		476.663	29.370
Skyldig skat		479.938	662.481
Anden gæld		38.690	38.690
Periodeafgrænsningsposter		7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser		6.054.583	4.722.452
Gældsforpligtelser		10.351.310	12.098.778
Passiver		89.668.921	96.364.755
Finansielle instrumenter	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	510.000	18.844.909	61.583.629	1.000.000	81.938.538
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Overført til reserver	0	(9.080.065)	9.080.065	0	0
Årets resultat	0	0	(4.345.685)	500.000	(3.845.685)
Egenkapital ultimo	510.000	9.764.844	66.318.009	500.000	77.092.853

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.366	572.726
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	456.087	402.941
Renteindtægter i øvrigt	282.888	264.110
Dagsværdireguleringer	1.835.501	2.023.346
Øvrige finansielle indtægter	60.000	54.000
	2.674.842	3.317.123

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	73.832	60.226
Renteomkostninger i øvrigt	286.951	211.617
Valutakursreguleringer	8.648	418
Dagsværdireguleringer	15.610	1.764.165
Øvrige finansielle omkostninger	0	812.759
	385.041	2.849.185

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.472.503
Kostpris ultimo	1.472.503
Opskrivninger primo	7.277.497
Årets opskrivninger	(100.000)
Opskrivninger ultimo	7.177.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.650.000

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Der er anvendt et afkastkrav i niveauet 4,32% til værdiansættelsen, hvor der sidste år er anvendt et afkastkrav på 4,3%.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -897 t.kr. og 1-131 t.kr., og en ændring på egenkapitalen på hhv. -699 t.kr. og 882 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 374 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og udlejning. Ejendomme har i 2023/24 i alt væsentlighed været fuldt udlejet, hvorfor der ikke budgetteres med tomgang.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommens værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendommen er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	22.221.917	9.874.477	1.100.000
Tilgange	1.300.000	0	0
Kostpris ultimo	23.521.917	9.874.477	1.100.000
Opskrivninger primo	(273.358)	18.024.087	0
Andel af årets resultat	(6.565.907)	1.350.722	0
Udbytte	0	(2.770.700)	0
Opskrivninger ultimo	(6.839.265)	16.604.109	0
Nedskrivninger primo	0	0	(600.000)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(600.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.682.652	26.478.586	500.000

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre Kvarter	København	A/S	100,00
Kastetvej 78 ApS	København	ApS	100,00
Danmarksgade 90 ApS	København	ApS	100,00
TM Håndværkerselskab	København	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Hede A/S	København	A/S	50,00
Forida Power A/S	Hjallerup	A/S	40,00
K/S Forida Gingsholm	Hjallerup	K/S	25,70
Riisberg & Christensen ApS	København	ApS	50,00
A/B Nørrebrogade 108 ApS	København	ApS	50,00
Visionshuset.dk ApS	Aalborg	ApS	50,00

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Aktiekapital	510	1000	510.000
	510		510.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	153.977	150.009	3.089.108	2.406.829
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	1.207.619	0
	153.977	150.009	4.296.727	2.406.829

7 Finansielle instrumenter

I langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt indgik i 2022/23 negativ dagsværdi af renteswap på 3.544 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede banklån. Renteswap er indfriet i løbet af 2023/24, hvorfor saldo er 0 kr. pr. 30.06.2024.

8 Dagsværdioplysninger

	Obligationer kr.	Renteswap kr.
Dagsværdi ultimo	11.718.366	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	876.007	959.494

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Gæld til realkreditinstitut udgørende 3.243 t.kr. er sikret ved pant nom. 547.400 EUR svarende til 4.082 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.750 t.kr.

For alt mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der pr. 30.06.2024 stillet sikkerhed i nedenstående:

- Ejerpantebrev nom. 3.000 tk.kr.
- Investeringsdepot udgørende 8.222 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for TM Håndværkerselskab ApS' gæld til Sparekassen Kronjylland. TM Håndværkerselskab ApS har pr. balancedagen en bankgæld til Sparekassen Kronjylland.

Virksomheden har kautioneret for Danmarksgade 90 ApS' gæld til Sparekassen Kronjylland. Danmarksgade 90 ApS har pr. balancedagen en bankgæld til Sparekassen Kronjylland.

Virksomheden har kautioneret for Kastetvej 78 ApS' gæld til Sparekassen Kronjylland. Kastetvej 78 ApS har pr. balancedagen en bankgæld til Sparekassen Kronjylland.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for associerede selskabers gæld til Sparekassen Kronjylland. Virksomheden har kautioneret for følgende selskaber:

- Hede A/S
- Hede Skanderborg ApS
- A/B Nørrebrogade 108 ApS
- Visionshuset.dk A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, dagsværdiregulering af swap, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta..

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af nedskrivninger af finansielle aktiver, renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, dagsværdiregulering af swap, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede 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 normalindtjening, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationssværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver: Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.