Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

KRUSE & WINTHER EJENDOMME APS

TEGLVÆNGET 23, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. oktober 2024

_____

Thomas Kruse Bach

CVR-NR. 32 35 54 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-15
Anvendt regnskabspraksis	16-18

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kruse & Winther Ejendomme ApS Teglvænget 23 7400 Herning	
	CVR-nr.:	32 35 54 63
	Stiftet:	4. marts 2010
	Kommune:	Herning
	Regnskabsår:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Torben Hvidbjerg Thomas Kruse Bach	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Kruse & Winther Ejendomme 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.

Herning, den 25. oktober 2024

Direktion:

_____	_____
Torben Hvidbjerg	Thomas Kruse Bach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kruse & Winther Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Kruse & Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Herning, den 25. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne i årsregnskabsloven om investeringsejendomme. Investeringsejendommene værdireguleres løbende til dagsværdi, og der foretages således ikke systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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		**2.517.874**	**2.281.283**
Personaleomkostninger	1	-499.985	-513.051
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.500	-19.121
Andre driftsomkostninger		2.167	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-45.000	285.000
DRIFTSRESULTAT		**1.963.556**	**2.034.111**
Andre finansielle indtægter	2	0	617
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.237.390	-772.085
RESULTAT FØR SKAT		**726.166**	**1.262.643**
Skat af årets resultat	4	-161.267	-280.000
ÅRETS RESULTAT		**564.899**	**982.643**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	200.000
Overført resultat		464.899	782.643
I ALT		**564.899**	**982.643**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.709	52.542
Investeringsejendomme		57.630.000	57.675.000
Materielle anlægsaktiver	5	**57.647.709**	**57.727.542**
Depositum		10.724	10.724
Finansielle anlægsaktiver	6	**10.724**	**10.724**
ANLÆGSAKTIVER		**57.658.433**	**57.738.266**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		247.950	20.717
Andre tilgodehavender		291.003	341.732
Periodeafgrænsningsposter		150.275	205.347
Tilgodehavender		**689.228**	**567.796**
Likvide beholdninger		**13.650**	**0**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**702.878**	**567.796**
AKTIVER		**58.361.311**	**58.306.062**

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		19.959.060	19.494.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	200.000
EGENKAPITAL		**20.139.060**	**19.774.161**
Hensættelser til udskudt skat		5.571.219	5.480.386
HENSATTE FORPLIGTELSER		**5.571.219**	**5.480.386**
Gældsbrev		4.350.771	4.417.437
Gæld til realkreditinstitutter		23.725.647	24.477.861
Selskabsskat		70.434	120.430
Deposita		884.272	846.550
Langfristede gældsforpligtelser	7	**29.031.124**	**29.862.278**
Gæld til realkreditinstitutter		862.821	737.851
Gæld til pengeinstitutter		1.685.128	1.200.019
Gældsbrev		200.000	399.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.494	86.816
Gæld til tilknyttede virksomheder		478.224	383.852
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		779	1.311
Selskabsskat		120.430	213.673
Anden gæld		201.032	165.716
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.619.908**	**3.189.237**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**32.651.032**	**33.051.515**
PASSIVER		**58.361.311**	**58.306.062**
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	19.494.161	200.000	19.774.161
Forslag til resultatdisponering		464.899	100.000	564.899
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-200.000	-200.000
Egenkapital 30. juni 2024	**80.000**	**19.959.060**	**100.000**	**20.139.060**

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			**1**
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	483.776	494.530	
Pensioner	12.493	14.964	
Andre omkostninger til social sikring	3.716	3.557	
	499.985	**513.051**	
Andre finansielle indtægter			**2**
Finansielle indtægter i øvrigt	0	617	
	0	**617**	
Øvrige finansielle omkostninger			**3**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	44.775	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.192.615	772.085	
	1.237.390	**772.085**	
Skat af årets resultat			**4**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.434	120.430	
Regulering af udskudt skat	90.833	159.570	
	161.267	**280.000**	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	105.738	36.747.202
Afgang	-40.000	0
Kostpris 30. juni 2024	**65.738**	**36.747.202**
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	53.196	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-16.667	0
Årets afskrivninger	11.500	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	**48.029**	**0**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023	0	20.927.798
Årets værdireguleringer	0	-45.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024	**0**	**20.882.798**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**17.709**	**57.630.000**

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

kr.	Bolig	Erhverv	Blandet
Dagsværdi 30. juni 2024	29.205.000	11.855.000	16.570.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	165.000	183.000	-393.000

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	**5**

Boligejendomme:
Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i Herning, hvor to er anskaffet i 2011 medens den tredje er anskaffet i 2014. En ejendom beliggende i Ikast anskaffet i 2011 og en udlejningsejendom beliggende i Brande, som er anskaffet i 2013.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 1.946 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 999 kr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 342 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6,5% ligger i den øvre ende af det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Herning, Ikast og Brande, hvor afkastkravet spænder fra 4,5-8,5%.

Bolig- og butiksejendomme:
Ejendommen, som er beliggende i midten af Herning gågade, er anskaffet i 2013.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 1.015 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 965 kr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 160 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5% for boligdelen og 5,25% for butiksdelen. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på gennemsnittet 5,16% ligger over det generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og butiksejendomme i Herning, hvor afkastkravet spænder fra 5,0-6,5%.

Butiks- og lagerejendomme:
Ejendommen med et areal på 2.908 m2 er anskaffet i 2015 beliggende i et industrikvarter i den vestlige ende af Herning.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 881 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 303 kr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 140 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Afkastkravet på 6,75 % ligger over det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning, hvor afkastkravet spænder fra 6,0-8,5%.

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		6
kr.	**Depositum**	
Kostpris 1. juli 2023	10.724	
Kostpris 30. juni 2024	**10.724**	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**10.724**	

Langfristede gældsforpligtelser 7

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gældsbrev	4.550.771	200.000	3.550.772	4.817.436
Gæld til realkreditinstitutter	24.588.468	862.821	19.543.943	25.215.712
Selskabsskat	70.434	0	0	120.430
Deposita	884.272	0	884.272	846.550
	30.093.945	**1.062.821**	**23.978.987**	**31.000.128**

Eventualposter mv. 8

Eventualforpligtelser
Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.

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 KRUSE HOLDING 2010 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.216 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 57.630 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er givet ejerpantebrev på 10.000 tkr. med pant i Teglvænget 5 og Teglvænget 23, 7400 Herning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kruse & Winther Ejendomme 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 eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 posteringer 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 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.

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 anskaffelsessummen 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
Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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.

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 diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.