MiCa, Odense ApS

Filosofgangen 15, 5000 Odense C
CVR-nr. 27 01 38 64

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. juni 2025

_____

Karsten Bill Rasmussen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 9
Balance 10-11
Egenkapitalopgørelse 12
Noter 13-16
Anvendt regnskabspraksis 17-20

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	MiCa, Odense ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C	
	Telefon: E-mail:	66 14 54 84 adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: Kommune: Regnskabsår:	27 01 38 64 Odense 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Bill Rasmussen Michella Bill Rasmussen Camilla Bill Mårtensen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C	
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C	
Advokat	Focus Advokater Cortex Park Vest 3 5230 Odense M	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for MiCa, Odense 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2025

Direktion:

_____	_____	_____
Karsten Bill Rasmussen	Michella Bill Rasmussen	Camilla Bill Mårtensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MiCa, Odense ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for MiCa, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 20. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

Indregning og måling af investeringsejendomme
Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, 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 balancedagen indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		**10.189**	**9.522**
Personaleomkostninger	1	-899	-814
Af- og nedskrivninger		-12	-12
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.910	-4.124
Driftsresultat		**13.188**	**4.572**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		5.002	35.893
Finansielle indtægter		12.940	12.560
Finansielle omkostninger		-8.351	-9.949
Resultat før skat		**22.779**	**43.076**
Skat af årets resultat	2	-3.641	-1.515
Årets resultat		**19.138**	**41.561**

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.002	35.893
Overført resultat	14.136	5.668
I alt	**19.138**	**41.561**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		96	108
Investeringsejendomme		254.127	226.280
Materielle anlægsaktiver	3	**254.223**	**226.388**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		90.946	85.944
Finansielle anlægsaktiver	4	**90.946**	**85.944**
Anlægsaktiver		**345.169**	**312.332**
Tilgodehavende husleje		130	153
Rentesikringsinstrumenter	5	54.303	67.938
Andre tilgodehavender		17.555	7.745
Tilgodehavende selskabsskat		4.366	1.094
Tilgodehavender	6	**76.354**	**76.930**
Omsætningsaktiver		**76.354**	**76.930**
Aktiver		**421.523**	**389.262**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Anpartskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.095	33.093
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		42.357	52.991
Overført overskud		135.680	121.544
Egenkapital		**216.257**	**207.753**
Hensættelse til udskudt skat		13.415	12.589
Hensatte forpligtelser		**13.415**	**12.589**
Prioritetsgæld		157.515	139.236
Deposita og forudbetalt leje		2.644	2.260
Langfristede gældsforpligtelser	7	**160.159**	**141.496**
Gæld til realkreditinstitutter		107	100
Gæld til pengeinstitutter		30.359	26.000
Forudmodtaget husleje		89	186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200	91
Anden gæld		937	1.047
Kortfristede gældsforpligtelser		**31.692**	**27.424**
Gældsforpligtelser		**191.851**	**168.920**
Passiver		**421.523**	**389.262**
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125	33.093	52.991	121.544	207.753
Forslag til resultatdisponering		5.002		14.136	19.138
Årets værdiregulering			-13.634		-13.634
Skat af egenkapitalbevægelser			**3.000**		**3.000**
Egenkapital 31. december 2024	**125**	**38.095**	**42.357**	**135.680**	**216.257**

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	824	780
Pensioner	48	16
Andre omkostninger til social sikring	5	4
Andre personaleomkostninger	22	14
	899	**814**

2 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-184	-38
Regulering af udskudt skat	825	-4.395
Skat af egenkapitalbevægelser	3.000	5.948
	3.641	**1.515**

3 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	120	159.666
Tilgang	0	23.937
Kostpris 31. december 2024	**120**	**183.603**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	12	0
Årets afskrivninger	12	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**24**	**0**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	66.614
Årets værdireguleringer	0	3.910
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**0**	**70.524**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**96**	**254.127**

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering af investeringsejendomme målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:

tkr.	Ejerlejligheder	Boliger i øvrigt	Blandede ejendomme	Erhvervs-ejendomme
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.563	1.703	1.028	-384

Dagsværdi for investeringsejendomme
Investeringsejendomme er beliggende nær Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investerings-ejendomme fordeler sig med ca. 41% ejerlejligheder, 17% boliger i øvrigt, 12% blandede ejendomme og 30% erhvervsejendomme.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående og et individuelt fastsat forrentnings-krav.

Ejendommenes resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter og gennemsnitlig vedligeholdelse pr. kvadratmeter.

	Antal	Areal	Gennem-snitlig leje	Vedlige-holdelse pr. m2
Ejerlejligheder	38	4.416	1.174	67
Boliger i øvrigt	3	2.430	1.008	50
Blandede ejendomme	2	1.515	1.273	53
Erhvervsejendomme	1	2.942	1.567	71
Samtlige ejendomme	44	11.303	1.254	63

Ved beregning er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

	Afkast-interval	Gennem-snitlig afkastkrav	Ejendom-menes resultat	Markeds-værdi
Ejerlejligheder	4,00 - 4,50	4,15	4.317	104.014
Boliger i øvrigt	4,00 - 4,50	4,50	1.953	43.411
Blandede ejendomme	5,00 - 5,75	5,35	1.688	31.549
Erhvervsejendomme	5,50 - 8,00	5,90	4.433	75.153
Samtlige ejendomme	4,00 - 8,00	4,88	12.391	254.127

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	52.851
Kostpris 31. december 2024	**52.851**
Værdireguleringer 1. januar 2024	33.093
Årets resultat	5.002
Værdireguleringer 31. december 2024	**38.095**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**90.946**

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Cortex Park B8 ApS, Odense	43.525	2.542	100 %
Cortex Park B11 ApS, Odense	47.421	2.460	100 %

5 | Rentesikringsinstrumenter

Moderselskabet har indgået 1 renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappene er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 0,7025% på de variabelt forrentede kreditforeningslån.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en høj kreditvurdering. Der er heri taget højde for virksomhedens sikkerhedsstillelse overfor pengeinstituttet.

Renteswappene er indgået med en kontraktmæssig værdi på i alt 400 mio. kr. og har en oprindelig løbetid på 12 år. Restløbetiden er på balancedagen 9 år. På balancedagen er dagsværdien positiv med i alt 54 mio. kr.

Årets værdiregulering af rentesikringsinstrumenter målt til dagsværdi er indregnet med følgende beløb:

	Renteswap
Årets værdiregulering i egenkapitalen	-13.634

	2024 tkr.	2023 tkr.
6 | Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Rentesikringsinstrumenter	57.439	84.607
	57.439	**84.607**

Noter

7 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Prioritetsgæld	157.622	107	149.340	139.336
Deposita og forudbetalt leje	2.644	0	2.644	2.260
	160.266	**107**	**151.984**	**141.596**

8 | Eventualposter mv.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2024 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 96 mio. kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem realkreditinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen. Pr. 31. december 2024 udgør omfanget af sikkerhedsstillelsen 2.702 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen for fællesregistrering af moms.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 4.366 tkr. pr. balancedagen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet følgende sikkerheder:

	Bogført værdi af pantsatte aktiver	Nominelt beløb af pant
Realkreditpantebreve	254.127	141.254

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MiCa, Odense ApS for 2024 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.

Koncernregnskabet
Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Resultatopgørelsen

Generelt
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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
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 fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, som opgør værdien på basis af investeringsejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af 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 pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.