

Hvalsø Ejendomme A/S

A.P. Møllers Allé 55, 2791 Dragør
CVR-nr. 26 55 28 69

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.03.25

Frederik Hvalsø
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

Selskabet

Hvalsø Ejendomme A/S
A.P. Møllers Allé 55
2791 Dragør
Telefon: 23 24 57 18
Hjemsted: Dragør
CVR-nr.: 26 55 28 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Frederik Hvalsø

Bestyrelse

Kent Hoeg Sørensen
Mette Beeken Hvalsø Nielsen
Trine Beeken Hvalsø Nielsen
Frederik Hvalsø

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Hvalsø Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 19. marts 2025

Direktionen

Frederik Hvalsø

Bestyrelsen

Kent Hoeg Sørensen
Formand

Mette Beeken Hvalsø Nielsen

Trine Beeken Hvalsø Nielsen

Frederik Hvalsø

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Hvalsø Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hvalsø Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Næstved, den 19. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11738

Jette Jordan Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne46630

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består direkte og indirekte via datterselskaber i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er selskabets ejendomme indregnet til markedsværdi. Denne værdi har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien i lighed med sidste år. Forudsætningerne for denne er et afkast på de enkelte ejendomme på mellem 6,25% og 6,80% samt en forventet inflation på 2%. På denne baggrund er dagsværdien opgjort til t.DKK 158.300 pr. 31.12.24.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og det frie cash flow påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme. Følsomhedsanalysen dækker de samlede ejendomme i selskabet.

Frit cash flow t.DKK	Diskonteringsfaktor				
	5,49%	5,59%	5,69%	5,79%	5,89%
8.905	162.204	159.302	156.503	153.800	151.188
8.955	163.115	160.197	157.381	154.663	152.037
9.005	164.026	161.091	158.260	155.527	152.886
9.055	164.936	161.986	159.139	156.390	153.735
9.105	165.847	162.880	160.018	157.254	154.584

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 5.584.214 mod DKK 3.232.788 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 94.205.126.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	9.775.048	7.088.186
2	Personaleomkostninger	-3.599.727	-2.674.556
	Resultat før af- og nedskrivninger	6.175.321	4.413.630
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-360.507	-225.769
	Resultat før dagsværdireguleringer	5.814.814	4.187.861
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.683.086	-1.400.000
	Resultat af primær drift	4.131.728	2.787.861
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.142.538	3.218.188
4	Andre finansielle indtægter	496.306	104.916
	Andre finansielle omkostninger	-2.777.060	-2.860.729
	Resultat før skat	5.993.512	3.250.236
	Skat af årets resultat	-409.298	-17.448
	Årets resultat	5.584.214	3.232.788

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.142.538	305.997
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	-1.058.324	426.791
I alt	5.584.214	3.232.788

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	158.300.000	159.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.196.129	2.313.198
	Materielle anlægsaktiver i alt	160.496.129	162.013.198
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.390.736	20.248.198
	Finansielle anlægsaktiver i alt	24.390.736	20.248.198
	Anlægsaktiver i alt	184.886.865	182.261.396
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.743	126.305
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.030.446	6.680.084
	Andre tilgodehavender	8.846	12.074
	Periodeafgrænsningsposter	187.825	25.769
5	Tilgodehavender i alt	6.302.860	6.844.232
	Likvide beholdninger	2.308.874	3.214.745
	Omsætningsaktiver i alt	8.611.734	10.058.977
	Aktiver i alt	193.498.599	192.320.373

PASSIVER

Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Selskabskapital	501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.098.226	1.955.688
Overført resultat	87.605.900	88.664.224
Egenkapital i alt	94.205.126	91.120.912
Hensættelser til udskudt skat	14.217.518	13.693.179
Hensatte forpligtelser i alt	14.217.518	13.693.179
6 Gæld til realkreditinstitutter	60.039.314	63.526.205
6 Anden gæld	15.910.428	15.752.899
Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.949.742	79.279.104
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.332.000	2.385.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	254.868	297.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.128	318.735
Deposita	3.611.105	3.817.864
Anden gæld	1.713.112	1.408.318
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.126.213	8.227.178
Gældsforpligtelser i alt	85.075.955	87.506.282
Passiver i alt	193.498.599	192.320.373

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	1.649.691	68.238.433	70.388.124
Kapitalforhøjelse	1.000	0	19.999.000	20.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	305.997	2.926.791	3.232.788
Saldo pr. 31.12.23	501.000	1.955.688	88.664.224	91.120.912
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	501.000	1.955.688	88.664.224	91.120.912
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.142.538	1.441.676	5.584.214
Saldo pr. 31.12.24	501.000	6.098.226	87.605.900	94.205.126

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er selskabets ejendomme indregnet til markedsværdi. Denne værdi har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien i lighed med sidste år. Forudsætningerne for denne er et afkast på de enkelte ejendomme på mellem 6,25% og 6,80% samt en forventet inflation på 2%. På denne baggrund er dagsværdien opgjort til t.DKK 158.300 pr. 31.12.24.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og det frie cash flow påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene. Følsomhedsanalysen dækker de samlede ejendomme i selskabet.

Frit cash flow t.DKK	Diskonteringsfaktor				
	5,49%	5,59%	5,69%	5,79%	5,89%
8.905	162.204	159.302	156.503	153.800	151.188
8.955	163.115	160.197	157.381	154.663	152.037
9.005	164.026	161.091	158.260	155.527	152.886
9.055	164.936	161.986	159.139	156.390	153.735
9.105	165.847	162.880	160.018	157.254	154.584

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	3.374.347	2.473.123
Pensioner	104.786	64.800
Andre omkostninger til social sikring	31.696	28.746
Andre personaleomkostninger	88.898	107.887
I alt	3.599.727	2.674.556
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	3

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.142.538	3.218.188
I alt	4.142.538	3.218.188

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	425.362	68.068
Renteindtægter i øvrigt	70.944	36.848
I alt	496.306	104.916

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

5. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.030.446	6.680.084
---	-----------	-----------

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	3.332.000	43.237.651	63.371.314	65.911.205
Anden gæld	0	15.910.428	15.910.428	15.752.899
I alt	3.332.000	59.148.079	79.281.742	81.664.104

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	158.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.683.086

Investerings ejendomme:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender DCF-modellen (Discounted Cash Flow) til at opgøre dagsværdien i lighed med sidste år. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 158.300 pr. 31.12.24 bl.a. baseret på en diskonteringsfaktor på 8,25 - 8,80% inkl. inflation og årlig nettohusleje på t.DKK 4.535 - 6.008 i budgetperioden på 10 år og nettohusleje på t.DKK 5.948 - 6.486 i terminalåret. Diskonteringsfaktoren er fastsat under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og vedligeholdelsestande. Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København og består af kontor og lager.

Hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,1%, så vil ejendommenes dagsværdi falde med ca. DKK 2,7 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

8. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 10-22 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 311.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er limiteret til t.DKK 27.734. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitut-
ter udgør på balancedagen t.DKK 27.734.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen under Hvalsø Invest ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balance-
dagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle se-
nere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambe-
skatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 64.609 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 158.300.

Til sikkerhed overfor grundejerforeningen, er der tinglyst anden hæftelse på t.DKK 300.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.