Deloitte.



PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.
5230 Odense M
CVR-nr. 32323448

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2025

Steen Borre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PLP Invest/Ejendomme A/S
Tagtækkervej 8, 3.
5230 Odense M

CVR-nr.: 32323448
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen, formand
Steen Borre
Poul Lindegaard Poulsen

Direktion

Flemming Steffen Foged Rasmussen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for PLP Invest/Ejendomme 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16.06.2025

Direktion

Flemming Steffen Foged Rasmussen
adm. dir.

Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen
formand

Steen Borre

Poul Lindegaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PLP Invest/Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Invest/Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 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 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.

Odense, den 16.06.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Jan Flemming Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10746

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Selskabet er pr. 01.01.2024 fusioneret med PLP-Havneparken 4 A/S, med PLP Invest/Ejendomme A/S som fortsættende selskab.

Fusionen er regnskabsmæssigt gennemført efter koncernmetoden som beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31.12.2024 udgør. 555 mio. kr.
Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Målemetoden er baseret på et af ledelsen forventet afkast af investeringen og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Ejendommen er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,78% (31.12.2023: 5,93%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 6, som viser effekten af en ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 44.809 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 7.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**27.872.942**	**30.926.700**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.915.408)	(45.841.873)
Personaleomkostninger	1	(7.909.832)	(8.114.070)
Af- og nedskrivninger		(83.939)	(153.205)
Driftsresultat		**15.963.763**	**(23.182.448)**
Andre finansielle indtægter	2	13.954.773	18.742.363
Nedskrivning af finansielle aktiver	3	(14.715.024)	(18.550.078)
Andre finansielle omkostninger	4	(29.480.648)	(23.249.716)
Resultat før skat		**(14.277.136)**	**(46.239.879)**
Skat af årets resultat	5	1.087.379	5.089.016
Årets resultat		**(13.189.757)**	**(41.150.863)**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		111.111	111.111
Overført resultat		(13.300.868)	(41.261.974)
Resultatdisponering		**(13.189.757)**	**(41.150.863)**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		554.763.239	567.761.113
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		105.722	229.661
Materielle aktiver	6	**554.868.961**	**567.990.774**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		201.951	201.952
Deposita		73.252	71.339
Finansielle aktiver	7	**275.203**	**273.291**
Anlægsaktiver		**555.144.164**	**568.264.065**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.542.072	77.784.427
Andre tilgodehavender		6.865.630	12.225.657
Tilgodehavende skat		835.737	2.635.893
Periodeafgrænsningsposter		847.188	883.821
Tilgodehavender		**46.090.627**	**93.529.798**
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.967.606	34.951.248
Værdipapirer og kapitalandele		**32.967.606**	**34.951.248**
Likvide beholdninger		**8.111.512**	**7.398.838**
Omsætningsaktiver		**87.169.745**	**135.879.884**
Aktiver		**642.313.909**	**704.143.949**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(762.362)	1.678.352
Overført overskud eller underskud		206.749.018	220.049.886
Forslag til udbytte for regnskabsåret		111.111	111.111
Egenkapital		**206.597.767**	**222.339.349**
Udskudt skat		41.430.507	42.495.758
Andre hensatte forpligtelser		0	8.323.861
Hensatte forpligtelser		**41.430.507**	**50.819.619**
Gæld til realkreditinstitutter		357.777.465	367.308.262
Langfristede gældsforpligtelser	9	**357.777.465**	**367.308.262**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	9.279.318	13.141.303
Bankgæld		4.108.415	8.997.726
Deposita		9.923.190	9.328.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.092.006	1.196.045
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.961.840	21.083.846
Anden gæld		8.143.401	9.929.361
Kortfristede gældsforpligtelser		**36.508.170**	**63.676.719**
Gældsforpligtelser		**394.285.635**	**430.984.981**
Passiver		**642.313.909**	**704.143.949**
Finansielle instrumenter	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for dagsværdi-reguleringer af sikrings-instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.678.352	220.049.886	111.111	222.339.349
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(111.111)	(111.111)
Øvrige egenkapitalposteringer	0	(3.129.121)	0	0	(3.129.121)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	688.407	0	0	688.407
Årets resultat	0	0	(13.300.868)	111.111	(13.189.757)
Egenkapital ultimo	**500.000**	**(762.362)**	**206.749.018**	**111.111**	**206.597.767**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	7.124.174	7.327.303
Pensioner	671.668	691.518
Andre omkostninger til social sikring	113.990	95.249
	7.909.832	**8.114.070**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**10**	**11**

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.290.323	3.715.858
Dagsværdireguleringer	7.331.571	9.140.422
Øvrige finansielle indtægter	4.332.879	5.886.083
	13.954.773	**18.742.363**

3 Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver vedrører kapitalandelen og tilgodehavendet hos den tilknyttede virksomhed, PLP-Invest ApS. Nedskrivningen skal ses i lyset af PLP-Invest ApS's negative egenkapital og i sammenhæng med finansielle støtteerklæringer afgivet for PLP-Invest ApS's fortsatte drift.

4 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	258.531	119.737
Dagsværdireguleringer	11.577.349	7.135.884
Øvrige finansielle omkostninger	17.644.768	15.994.095
	29.480.648	**23.249.716**

5 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	(710.536)	(2.174.316)
Ændring af udskudt skat	(376.843)	(2.914.680)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(20)
	(1.087.379)	**(5.089.016)**

6 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	597.635.820	2.071.887
Tilgange	4.323.999	0
Afgange	(8.246.330)	(73.302)
Kostpris ultimo	**593.713.489**	**1.998.585**
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.842.226)
Årets afskrivninger	0	(109.703)
Tilbageførsel ved afgange	0	59.066
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(1.892.863)**
Dagsværdireguleringer primo	(29.874.707)	0
Årets dagsværdireguleringer	(4.788.836)	0
Tilbageførsel ved afgange	(4.286.707)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**(38.950.250)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**554.763.239**	**105.722**

Selskabets investeringsejendomme består af 17 blandede bolig- og erhvervslejemål, 3 boligejendomme og 7 erhvervsejendomme. Det samlede boligareal udgør 14.886 m2 og erhvervsareal udgør 22.666 m2. Investeringsejendomme er primært beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:
- Blandede ejendomme beliggende primært i Odense 5,17% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende primært i Odense 5,25% i gennemsnit
- Erhvervsejendomme beliggende primært i Odense 6,59% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,78% pr. 31.12.2024 (5,93% pr. 31.12.2023)

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

Nedenstående viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den gennemsnitlige afkastsats på 5,78%.

Afkast	Værdi af ejendoms-portefølje	Regnskabs-mæssig værdi	Regulering før skat
6,28%	509.954.440	554.763.239	(44.808.799)
6,03%	531.403.427	554.763.239	(23.359.812)
5,78%	554.763.239	554.763.239	0
5,53%	580.303.441	554.763.239	25.540.202
5,28%	608.347.262	554.763.239	53.584.023

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	201.952	71.339
Tilgange	38.000.000	1.913
Kostpris ultimo	**38.201.952**	**73.252**
Årets nedskrivninger	(38.000.001)	0
Nedskrivninger ultimo	**(38.000.001)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**201.951**	**73.252**

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
PLP Kerteminde Ejendomme A/S	Odense	A/S	100	14.304.559	2.292.228
PLP-Invest ApS	Odense	ApS	100	(30.210.854)	(6.094.990)

8 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-aktier	50.000	1	50.000
B-aktier	450.000	1	450.000
	500.000		**500.000**

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.279.318	13.141.303	357.777.465	282.173.605
	9.279.318	**13.141.303**	**357.777.465**	**282.173.605**

10 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 3 SWAP-aftaler, som kan klassificeres som sikring.
Hovedstolen for den første SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 84.442 t.kr. og har en positiv dagsværdi pr. 31.12.2024 på 2.374 t.kr., der er indregnet under andre tilgodehavender. Aftalen løber til og med juni 2028.
Hovedstolen for den anden SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 92.846 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2024 på 917 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2028.
Hovedstolen for den tredje SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 98.180 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2024 på 2.435 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med december 2026.

11 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Andre tilgode-havender kr.	Anden gæld kr.
Dagsværdi ultimo	32.967.606	2.374.359	(3.351.747)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(9.023.077)	0	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	(2.049.593)	(1.079.528)

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EPLP Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 367.057 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 554.763 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 4.108 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme via tinglyste skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 56.086 t.kr., deponeret indestående i pengeinstitutter, 10 t.kr., værdipapirdepot med en samlet kursværdi på 37.968 t.kr., samt aktier i tilknyttet virksomhed, nom. 8.000 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomhed (PLP-Invest ApS).

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.

Manglende sammenlignelighed
Selskabet er pr. 01.01.2024 fusioneret med PLP-Havneparken 4 A/S, med PLP Invest/Ejendomme A/S som fortsættende selskab.

Fusionen er regnskabsmæssigt gennemført efter koncernmetoden, som følge heraf er sammenligninstal tilpasset.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger
Ved lodrette fusioner, omvendt lodrette fusioner, hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes koncernmetoden. Efter koncernmetoden indregnes aktiver og forpligtelser for de deltagende virksomheder til de værdier, de er indregnet til i koncernregnskabet for den modervirksomheden, som indgår i fusionen. Sammenligningstallene tilpasses tilbage til det tidspunkt, hvor virksomhederne første gang indgik i koncernen.

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.

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes ekslusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstests og af gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver
Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle aktiver
Andre anlæg, drifsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Investeringsejendomme 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 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 måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 kontante beholdninger og 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til dækning af forpligtelser i datterselskab (kapitalamdel).

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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.

Operationelle leasingaftaler
Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.