

Fynbolig ApS

Dragebakken 22, 5560 Aarup
CVR-nr. 38 42 66 80

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.02.25

Hans Henrik Jensen
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 - 23

Selskabet

Fynbolig ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup
Hjemsted: Aarup
CVR-nr.: 38 42 66 80
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Hans Henrik Jensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Novacap ApS, Assens

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Fynbolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 25. februar 2025

Direktionen

Hans Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Fynbolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fynbolig ApS 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.

Viborg, den 25. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.957.349 mod DKK 1.636.751 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 24.481.892.

Fynbolig ApS indgår som fuldejet selskab under NovaCap ApS.

Indtægtssiden er yderst stabil med lejeindtægter på 6,07 mio. kr., hvilket er en svag stigning på 1,69% i forhold til 2023. Med afslutningen på de store renoveringer primo 2023, er det lykkedes at forbedre driftsresultatet med 2,4% i 2024. Regnskabslinjen "Bruttofortjeneste" har været negativ påvirket i 2024 af en række engangsomkostninger, som påvirker resultatet negativt med 0,2 mio.

Selskabets ejendomme optaget til et gennemsnitsafkast på 6,50%, hvilket er en regulering fra 6,34% i 2023. Ledelsen vurderer at ejendomsporteføljen er optaget til en markedskonform værdiansættelse i det nuværende marked. Fynbolig ApS har i 2024 primært brugt ressourcer på afledte klimasikringer, vinduesudskiftninger og øvrige udvendige udgifter. Ledelsen mener samtidig, at ejendomsporteføljen er i bedre stand ultimo 2024 end 2023 med forbedring af klimaskærme, omfangsdræn og facaderenoveringer af flere ejendomme.

Lejereguleringen pr. 1. januar 2025 var begrænset til ca. 1% pga. lavere inflation. Det er begyndt at kunne ske mindre lejeforhøjelser i forbindelse med fraflytning af lejemål.

Fynbolig ApS sigter efter en langsigtet værdisætning på 2,0-2,5% over den lange rente, som ledelsen forventer at falde til niveauet 3,0-3,5% i løbet af 2025. Dermed er en værdiansættelse i niveauet 6,50% robust i forhold til den lange rente.

Årets resultat kunne have været ca. 0,6 mio. bedre, hvis selskabets forretningsmæssige vilkår havde været på niveau med almindelige markedsvilkår. Det er naturligvis ledelsens 1. prioritet at finde en ny finansieringskilde, da det nu på 4. år har påvirket selskabets drift og udvikling negativt med den nuværende gældsstruktur.

Der forventes et resultat for 2025 i niveauet 1,4-1,6 mio. før værdireguleringer og skat. Den positive udvikling på lejersiden er fortsat ind i 2025 med fuld udlejning når der ses bort fra tomgang i forbindelse med ombygninger/istandsættelse. Der er således ingen tomgang frem til 30. maj 2025.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har optaget lån til finansiering af selskabets drift, herunder lån til finansiering af investeringsejendomme, hvor der er store bidragssatsser og afdragsforpligtelse på. Selskabets drift er tilfredsstillende, men ikke tilstrækkelig til at kunne genere likviditet til betaling af ydelser på disse lån. Selskabet er i forhandling med kredit- og realkreditinstitutter herom, og det er ledelsens forventning at disse forhandlinger falder positivt ud, hvorfor der ikke forventes udfordringer om den fortsatte drift.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har 1. marts erhvervet en mindre ejendom i Vissenbjerg, som forventes videresolgt i løbet af 2026/2027. Købet forventes ikke at påvirke selskabets drift og resultat i 2025.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	3.989.906	3.901.189
2	Personaleomkostninger	-230.959	-225.736
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.758.947	3.675.453
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.726	-14.969
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.751.221	3.660.484
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.350.000	200.000
	Resultat af primær drift	5.101.221	3.860.484
3	Finansielle indtægter	67.926	49.556
	Finansielle omkostninger	-2.659.466	-1.811.175
	Resultat før skat	2.509.681	2.098.865
	Skat af årets resultat	-552.332	-462.114
	Årets resultat	1.957.349	1.636.751
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.957.349	1.636.751
	I alt	1.957.349	1.636.751

AKTIVER			
Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	75.000.000	73.650.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	113.996	14.867
4	Materielle anlægsaktiver i alt	75.113.996	73.664.867
	Anlægsaktiver i alt	75.113.996	73.664.867
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	730.479	960.510
	Andre tilgodehavender	45.400	64.940
	Tilgodehavender i alt	781.879	1.025.450
	Likvide beholdninger	575	195.307
	Omsætningsaktiver i alt	782.454	1.220.757
	Aktiver i alt	75.896.450	74.885.624

Note	PASSIVER		31.12.24	31.12.23
			DKK	DKK
	Selskabskapital		850.000	850.000
	Overført resultat		23.631.892	21.674.543
	Egenkapital i alt		24.481.892	22.524.543
	Hensættelser til udskudt skat		5.113.153	4.643.751
	Hensatte forpligtelser i alt		5.113.153	4.643.751
5	Gæld til realkreditinstitutter		35.279.081	36.519.225
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter		5.285.517	6.180.269
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.564.598	42.699.494
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.907.810	2.845.915
	Gæld til øvrige kreditinstitutter		1.210.692	145.152
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	128.656
	Deposita		1.346.713	1.303.702
	Selskabsskat		82.930	389.434
	Anden gæld		103.857	131.519
	Periodeafgrænsningsposter		59.805	73.458
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.736.807	5.017.836
	Gældsforpligtelser i alt		46.301.405	47.717.330
	Passiver i alt		75.896.450	74.885.624

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	850.000	2.385.112	16.302.097	234.000	19.771.209
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	0	1.505.531	0	1.505.531
Korrigeret saldo pr. 01.01.23	850.000	2.385.112	17.807.628	234.000	21.276.740
Betalt udbytte	0	0	0	-234.000	-234.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-154.948	0	-154.948
Overførsler til/fra andre reserver	0	-2.385.112	2.385.112	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.636.751	0	1.636.751
Saldo pr. 31.12.23	850.000	0	21.674.543	0	22.524.543
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	850.000	0	21.674.543	0	22.524.543
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.957.349	0	1.957.349
Saldo pr. 31.12.24	850.000	0	23.631.892	0	24.481.892

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har optaget lån til finansiering af selskabets drift, herunder lån til finansiering af investeringsejendomme, hvor der er store bidragssatsser og afdragsforpligtelse på. Selskabets drift er tilfredsstillende, men ikke tilstrækkelig til at kunne genere likviditet til betaling af ydelser på disse lån. Selskabet er i forhandling med kredit- og realkreditinstitutter herom, og det er ledelsens forventning at disse forhandlinger falder positivt ud, hvorfor der ikke forventes udfordringer om den fortsatte drift.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	224.777	208.283
Andre omkostninger til social sikring	2.376	2.840
Andre personaleomkostninger	3.806	14.613
I alt	230.959	225.736
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	60.346	43.143
Renteindtægter i øvrigt	7.580	6.413
I alt	67.926	49.556

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.24	52.339.508	59.480
Tilgang i året	0	106.855
Kostpris pr. 31.12.24	52.339.508	166.335
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	-44.613
Afskrivninger i året	0	-7.726
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	-52.339
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	21.310.492	0
Dagsværdireguleringer i året	1.350.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	22.660.492	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	75.000.000	113.996
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	52.339.508	0

5. 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	1.339.763	29.446.108	36.618.844	38.687.572
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.568.047	2.472.699	6.853.564	6.857.837
I alt	2.907.810	31.918.807	43.472.408	45.545.409

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	75.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.350.000

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommenne er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.765, en forventet udlejningsprocent på 100%, og et afkastkrav på mellem 5,13% - 8,66%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og erhvervsudlejning og har beliggenheder i og omkring Assens og Svendborg samt en ejendom i Odense.

Tomgangen har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 6.374.

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 24 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 70.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Novacap ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 36.619 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 75.000.

Til sikkerhed for gæld til privatpantebreve t.DKK 947 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.200. Ejerpantebrevene står til sikkerhed for gæld til Flexfunding på i alt t.DKK 1.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.350, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 75.000. Ejerpantebrevene står til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.DKK 5.817.

9. 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.

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.

VIKRSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

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

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, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 distribution, 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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.

Andre driftsomkostninger**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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.