



Revisionscentret Haderslev

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

*K. Hansen Ejendomme A/S
Park Alle 18
6600 Vejen*

CVR-nummer: 28 68 31 62

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. juni 2025

Helge Andreas Busk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning.....	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis.....	17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for K. Hansen 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 12. juni 2025

Direktion

Jakob Wiborg Hansen

Bestyrelse

Advokat Helge Andreas Busk
Formand

Carsten Ebdrup

Jakob Wiborg Hansen

Lars Goth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K. Hansen Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K. Hansen Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet [og årsregnskabet]. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Haderslev, den 12. juni 2025

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 13976295

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lager samt produktions- og kontorbygninger.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har i året revurderet værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Ejendomsporteføljen er på statusdagen værdiansat til den skønnede dagsværdi af porteføljen. Reguleringen er indregnet direkte på egenkapitalen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

		2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE		12.566.631	12.516.889
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.608.046	-4.931.302
DRIFTSRESULTAT		7.958.585	7.585.587
Andre finansielle indtægter.....		0	81.277
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-190.013	-47.910
Andre finansielle omkostninger		-2.401.645	-2.313.621
RESULTAT FØR SKAT		5.366.927	5.305.333
Skat af årets resultat.....		-1.180.723	-1.167.169
ÅRETS RESULTAT		4.186.204	4.138.164
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		-5.813.796	1.138.164
DISPONERET I ALT		4.186.204	4.138.164

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024	2023
Grunde og bygninger	2	158.614.995	157.689.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2	3.164.450	3.568.088
Materielle anlægsaktiver		161.779.445	161.257.088
Andre tilgodehavender		0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
ANLÆGSAKTIVER		161.779.445	161.257.088
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.914	27.958
Andre tilgodehavender		0	5.692
Periodeafgrænsningsposter.....		101.172	0
Tilgodehavender		131.086	33.650
OMSÆTNINGSAKTIVER		131.086	33.650
AKTIVER		161.910.531	161.290.738

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

		2024	2023
Virksomhedskapital.....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		33.499.458	31.306.589
Overført resultat.....		14.454.558	20.272.289
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	3.000.000
EGENKAPITAL		59.454.016	56.078.878
Hensættelse til udskudt skat.....		12.661.500	11.910.262
HENSATTE FORPLIGTELSE		12.661.500	11.910.262
Prioritetsgæld		60.889.831	64.935.039
Deposita		80.497	171.767
Langfristede gældsforpligtelser	3	60.970.328	65.106.806
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		4.031.181	3.730.920
Kreditinstitutter.....		587.886	468.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.010	140.662
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		22.220.743	21.907.283
Selskabsskat.....		1.046.877	1.073.446
Anden gæld		846.454	873.665
Periodeafgrænsningsposter.....		3.536	0
Kortfristede gældsforpligtelser		28.824.687	28.194.792
GÆLDSFORPLIGTELSE		89.795.015	93.301.598
PASSIVER		161.910.531	161.290.738
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	1.500.000	1.500.000
Virksomhedskapital ultimo	1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger primo.....	31.306.589	31.963.273
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger.....	3.935	0
Tilgang i årets løb	2.188.934	-656.684
Reserve for opskrivninger ultimo	33.499.458	31.306.589
Overført resultat, primo	20.272.289	19.134.125
Årets resultat	4.186.204	4.138.164
Foreslået udbytte.....	-10.000.000	-3.000.000
Overførsel reserve for opskrivninger	-3.935	0
Overført resultat ultimo	14.454.558	20.272.289
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	3.000.000	7.000.000
Foreslået udbytte.....	10.000.000	3.000.000
Udloddet udbytte	-3.000.000	-7.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	10.000.000	3.000.000
EGENKAPITAL	59.454.016	56.078.878

NOTER

	2024	2023
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	0	0

Udover hovedaktionæren, der er ulønnet, har selskabet ingen ansatte.

Administration foretages af søsterselskabet K. Hansen Transport A/S, hvortil der betales et honorar hver måned.

NOTER**2 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo	147.973.738	5.252.582
Tilgang i årets løb	2.324.077	0
Kostpris 31. december 2024	150.297.815	5.252.582
Opskrivninger, primo	40.141.696	0
Årets opskrivninger	2.806.326	0
Opskrivninger 31. december 2024	42.948.022	0
Af-/nedskrivninger, primo	-30.426.434	-1.684.494
Årets af-/nedskrivninger	-4.204.408	-403.638
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	-34.630.842	-2.088.132
Materielle anlægsaktiver i alt	158.614.995	3.164.450

Selskabets ejendomme består af seks ejendomme beliggende i Vejen. Ejendommene består af logistik og kontorejendomme og måles til forventet dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. For logistik og kontorejendomme er afkastkravet fastsat til 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de vurderede forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggende m.v. Driftsafkastet er opgjort individuelt for hver ejendom, og er baseret på en forudsætning om fuld udlejning med estimeret tomgangsleje, eventuelle planlagte forventede renoveringsomkostninger samt effekten på lejeindtægter efter færdiggørelse m.v.

Hovedparten af selskabets ejendomme anvendes internt af andre koncernselskaber.

Udlejningsprocenten udgør 100 % for regnskabsåret 2024.

Logistik og kontorejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 3.761 pr. kvm.

Der er stor usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på det geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Ændring 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. En forøgelse af afkastkravet på 0,50 % vil reducere den samlede værdi for logistik og kontorejendomme med tkr. 9.330.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast %	Værdi erhvervsejendomme	Regnskabsmæssig værdi	
Erhvervsejendomme	7,5	169.189.000	158.615.000	10.574.000
Erhvervsejendomme	8,0	158.615.000	158.615.000	0
Erhvervsejendomme	8,5	149.285.000	158.615.000	9.330.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	68.665.962	64.921.012	4.031.181	45.153.896
Deposita	171.767	80.497	0	0
	<u>68.837.729</u>	<u>65.001.509</u>	<u>4.031.181</u>	<u>45.153.896</u>

NOTER

2024

2023

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i JWH Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 64.958 er der tinglyst pant i selskabets ejendomme på i alt tkr. 80.954, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2024 udgjorde tkr. 158.615.

Til sikkerhed for gæld til banker på tkr. 588 samt søsterselskabs gæld til banker på tkr. 1.645 er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på i alt tkr. 3.415, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2024 udgjorde tkr. 31.224.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K. Hansen Ejendomme A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, markedsføring, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 moderselskabet. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10 - 50 år	41.314.980 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 15 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Selskabet foretager en løbende måling af ejendomme til henholdsvis kostpris og dagsværdi for to kategorier af ejendomme fordelt på ejendomme til beboelse og erhverv.

Ved måling til dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model måler dagsværdien med udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter og driftsudgifter for ejendommene. Resultatet af ejendommens drift kapitaliseres ud fra et af ledelsen vurderet afkastkrav opgjort for hver kategori af ejendomme og efterfølgende tillagt værdien af deposita.

Ledelsen foretager en regelmæssig vurdering af værdien af ejendomsporteføljen. Hver kategori af ejendomme vurderes særskilt, og principperne for værdiansættelsen kan afvige fra kategori til kategori, såfremt disse kan adskilles på baggrund af funktion, anvendelse og/eller fysisk placering.

Opskrivninger til skønnet dagsværdi føres direkte på egenkapitalen. Efterfølgende fald i dagsværdien, som medfører at opskrivningen ikke kan opretholdes, tilbageføres direkte via egenkapitalen. Opskrivningsreserven opløses i takt med de foretagne merafskrivninger på opskrivningen, eller når aktivet sælges.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.