
Inicio Ejendomme ApS

Brejning Strand 3, st., 7080 Børkop

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 25 65 29 75

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/6 2022

Hans Büttner
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Inicio Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 23. juni 2022

Direktion

Hans Büttner
Direktør

Bestyrelse

Frederik Olesen Büttner
Formand

Hans Büttner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Inicio Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Inicio Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 23. juni 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Søren Stadel
statsautoriseret revisor
mne47769

Selskabsoplysninger

Selskabet	Inicio Ejendomme ApS Brejning Strand 3, st. 7080 Børkop CVR-nr: 25 65 29 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. oktober 2000 Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Frederik Olesen Büttner, Formand Hans Büttner
Direktion	Hans Büttner
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		3.854.117	3.910.667
Værdiregulering af investeringsaktiver		5.383.062	8.639.739
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		9.237.179	12.550.406
Personaleomkostninger	2	-1.395.672	-1.491.568
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-172.017	-231.144
Andre driftsomkostninger		-20.000	-353.246
Resultat før finansielle poster		7.649.490	10.474.448
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-956.638	-253.673
Finansielle indtægter	3	111.806	991
Finansielle omkostninger	4	-1.095.220	-1.185.538
Resultat før skat		5.709.438	9.036.228
Skat af årets resultat	5	-1.452.802	-2.058.944
Årets resultat		4.256.636	6.977.284

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.256.636	6.977.284
	4.256.636	6.977.284

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme	6	78.171.836	72.037.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.059.098	745.963
Materielle anlægsaktiver		79.230.934	72.783.249
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	49.875	0
Finansielle anlægsaktiver		49.875	0
Anlægsaktiver		79.280.809	72.783.249
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.513	192.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.009.363	67.485
Selskabsskat		817.112	163.401
Periodeafgrænsningsposter		47.177	46.126
Tilgodehavender		6.893.165	469.545
Likvide beholdninger		738.728	246.504
Omsætningsaktiver		7.631.893	716.049
Aktiver		86.912.702	73.499.298

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner		464.049	197.342
Overført resultat		16.795.196	12.538.560
Egenkapital		17.384.245	12.860.902
Hensættelse til udskudt skat		6.796.958	4.451.819
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.130.186	213.673
Hensatte forpligtelser		7.927.144	4.665.492
Gæld til realkreditinstitutter		18.230.561	19.876.515
Deposita		562.000	18.928
Langfristede gældsforpligtelser	9	18.792.561	19.895.443
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.632.978	1.633.448
Kreditinstitutter		61.784	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		383.814	70.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.552.904	32.282.502
Deposita		66.153	0
Anden gæld		2.111.119	2.091.395
Kortfristede gældsforpligtelser		42.808.752	36.077.461
Gældsforpligtelser		61.601.313	55.972.904
Passiver		86.912.702	73.499.298
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	197.342	12.538.560	12.860.902
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	341.932	0	341.932
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-75.225	0	-75.225
Årets resultat	0	0	4.256.636	4.256.636
Egenkapital 31. december	125.000	464.049	16.795.196	17.384.245

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er handel, fabrikation samt investering, herunder i faste ejendomme.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.253.939	1.286.270
Pensioner	94.519	161.749
Andre omkostninger til social sikring	26.782	30.622
Andre personaleomkostninger	20.432	12.927
	<u>1.395.672</u>	<u>1.491.568</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	111.806	991
	<u>111.806</u>	<u>991</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	732.670	634.652
Andre finansielle omkostninger	362.550	550.886
	<u>1.095.220</u>	<u>1.185.538</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-817.112	-163.401
Årets udskudte skat	2.269.914	2.222.345
	<u>1.452.802</u>	<u>2.058.944</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	65.564.183
Tilgang i årets løb	751.488
Kostpris 31. december	66.315.671
Værdireguleringer 1. januar	6.473.103
Årets værdireguleringer	5.383.062
Værdireguleringer 31. december	11.856.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december	78.171.836

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	73.171.836
Værdiregulering, resultatopgørelse	5.383.062
Diskonteringsrente	5,25 % - 10,30 %

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.842.738
Tilgang i årets løb	565.777
Afgang i årets løb	-147.626
Kostpris 31. december	2.260.889
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.096.775
Årets afskrivninger	172.017
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-67.001
Ned- og afskrivninger 31. december	1.201.791
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.059.098

Noter til årsregnskabet

	2021	2020	
	DKK	DKK	
8. Kapitalandele i dattervirksomheder			
Kostpris 1. januar	40.000	40.000	
Tilgang i årets løb	90.000	0	
Kostpris 31. december	130.000	40.000	
Værdireguleringer 1. januar	-253.673	0	
Årets resultat	-906.638	-253.673	
Afskrivning på goodwill	-50.000	0	
Værdireguleringer 31. december	-1.210.311	-253.673	
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	67.865	
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.130.186	145.808	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.875	0	
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	50.000	0	
Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:			
Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
INV75 Bramming ApS	Vejle	40.000	100%
INV73 Bramming ApS	Vejle	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.310.942	13.353.407
Mellem 1 og 5 år	6.919.619	6.523.108
Langfristet del	18.230.561	19.876.515
Inden for 1 år	1.632.978	1.633.448
	19.863.539	21.509.963

Deposita

Efter 5 år	562.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	18.928
Langfristet del	562.000	18.928
Inden for 1 år	66.153	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	66.153	0
	628.153	18.928

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	71.007.568	69.873.017
---	------------	------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	17.052	400.719
Mellem 1 og 5 år	41.209	74.219
	58.261	474.938

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3 mdr.	25.250	25.250
---	--------	--------

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HB Holding, Brejning ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Inicio Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Noter til årsregnskabet

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.