



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KORNERUP EJENDOMME A/S
PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. februar 2023

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kornerup Ejendomme A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 21 93 65 10 Stiftet: 25. marts 1976 Kommune: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Jens Kornerup Niels Kornerup Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
Direktion	Jens Kornerup Hans Christensen Lars Byrgesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 7. februar 2023.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Kornerup 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 7. februar 2023

Direktion:

Jens Kornerup

Hans Christensen

Lars Byrgesen

Bestyrelse:

Jens Kornerup

Niels Kornerup

Peter Kornerup

Kristian Kornerup

Mikkel Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kornerup Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kornerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med 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 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 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

København, den 7. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt udvikling heraf. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ikke væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der kan påvirke indregning og måling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende. Der er i regnskabsåret ikke solgt lejligheder eller garager. Sidste år blev der solgt to lejligheder og én garage.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Der er ingen særlige risici, udover de for branchen normalt forekommende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes uændret aktivitet og væsentlig positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Det kommende regnskabsår vil dog være præget af markant højere finansieringsudgifter.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
NETTOOMSÆTNING		63.865.888	67.268
Andre driftsindtægter.....		380.000	0
Eksterne omkostninger.....		-20.503.655	-18.437
BRUTTORESULTAT		43.742.233	48.831
Personaleomkostninger.....	1	-7.951.692	-6.495
Af- og nedskrivninger.....		0	-101
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		852.505	67.340
DRIFTSRESULTAT		36.643.046	109.575
Andre finansielle indtægter.....	2	1.189.749	582
Andre finansielle omkostninger.....	3	-9.297.488	-8.988
RESULTAT FØR SKAT		28.535.307	101.169
Skat af årets resultat.....	4	-6.278.518	-22.261
ÅRETS RESULTAT		22.256.789	78.908
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000	25.000
Overført resultat.....		12.256.789	53.908
I ALT		22.256.789	78.908

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.096.856.602	897.436
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	135.732
Materielle anlægsaktiver.....	5	1.096.856.602	1.033.168
ANLÆGSAKTIVER.....		1.096.856.602	1.033.168
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		329.893	156
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		151.704.858	109.542
Afledte finansielle instrumenter.....	6	13.998.459	0
Andre tilgodehavender.....		58.491.799	12.751
Periodeafgrænsningsposter.....		2.311.003	2.505
Tilgodehavender.....		226.836.012	124.954
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
Værdipapirer.....		50.000	50
Likvide beholdninger.....		508.327	2.586
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		227.394.339	127.590
AKTIVER.....		1.324.250.941	1.160.758

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		48.181.927	10.173
Overført overskud.....		383.540.618	371.285
Forslag til udbytte.....		10.000.000	25.000
EGENKAPITAL.....		451.722.545	416.458
Hensættelse til udskudt skat.....		50.539.702	48.176
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		50.539.702	48.176
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		640.108.694	573.472
Deposita.....		17.307.682	17.955
Afledte finansielle instrumenter.....	6	0	34.730
Anden gæld.....		0	1.027
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	657.416.376	627.184
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.670.011	8.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.617.432	2.269
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		111.318.140	27.695
Selskabsskat.....		14.635.464	9.199
Anden gæld.....		5.197.201	6.531
Periodeafgrænsningsposter.....		19.134.070	15.061
Kortfristede gældsforpligtelser.....		164.572.318	68.940
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		821.988.694	696.124
PASSIVER.....		1.324.250.941	1.160.758
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Koncernregnskab	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	10.000.000	10.173.925	371.283.829	25.000.000	416.457.754
Forslag til resultatdisponering.....			12.256.789	10.000.000	22.256.789
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-25.000.000	-25.000.000
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		48.728.208			48.728.208
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-10.720.206			-10.720.206
Egenkapital 30. september 2022.....	10.000.000	48.181.927	383.540.618	10.000.000	451.722.545

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	13	12	
Løn og gager.....	7.778.604	6.332	
Pensioner.....	91.284	97	
Andre personaleomkostninger.....	81.804	66	
	7.951.692	6.495	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.057.025	527	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	132.724	55	
	1.189.749	582	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	412.228	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	8.885.260	8.988	
	9.297.488	8.988	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.915.258	6.329	
Regulering af udskudt skat.....	2.363.260	15.932	
	6.278.518	22.261	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Investerings- ejendomme	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2021.....	740.859.310	135.732.136
Overførsel.....	186.117.326	-186.117.326
Tilgang.....	22.422.269	50.385.190
Afgang.....	-9.971.100	0
Kostpris 30. september 2022.....	939.427.805	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	156.576.292	0
Årets værdireguleringer.....	852.505	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....	157.428.797	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	1.096.856.602	0

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boliglejemål	Erhvervslejemål	Byggegrunde
Dagsværdi 30. september 2022.....	670.186.000	412.985.000	13.685.600
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-8.257.401	9.109.906	0

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 364 lejemål i Storkøbenhavn, Roskilde, Espergærde og Værløse. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1959-2022. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,5 - 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 - 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i København. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes en afkastprocent i den lave ende af intervallet.

Dagsværdi for erhvervslejemål

Erhvervslejemålene består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1960-2010. Erhvervslejemålets dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,2 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,2 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

6

Selskabet har indgået renteswapaftaler til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswapaftalerne er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på de variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 326.213 tkr. På balancedagen er dagsværdien positiv med 13.998 tkr.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 30. september 2022:	
Aktiver	13.998.459
	13.998.459
Årets værdiregulering i egenkapitalen	48.728.208

For variabelt forrentede realkreditlån sikres løbende en del af obligationsrestgælden til fast rente ved renteswaps. Den øvrige andel af realkreditgælden sikres ikke.

De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 326 mio. kr. og sikrer faste renter på mellem 0,61-4,13 % i restløbetiden på 2-18 år. Differencerente afregnes kvartalsvist.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen primært CIBOR3 og CIBOR6. Dagsværdien inderholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en høj kreditvurdering, idet værdien af kontrakten er positiv samt at der er stillet sikkerhed for realkreditgælden overfor pengeinstitutter i selskabets ejendomme.

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter mv.....	648.778.705	8.670.011	593.177.713	581.657.458
Deposita.....	17.307.682	0	17.307.682	17.955.411
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	34.729.749
Anden gæld.....	0	0	0	1.139.495
	666.086.387	8.670.011	610.485.395	635.482.113

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt for fællesregistrering af moms. Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Initus Finans ApS. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør 1.026 tkr.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kornerup Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

12 af selskabets ejendomme er helt eller delvist momsregistreret. Der påhviler disse ejendomme en momsreguleringsforpligtelse.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve med oprindelig værdi på i alt 775.009 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebreve på 5.115 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 139 tkr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger, garantistillelser eller påtaget sig forpligtelser i øvrigt, ud over hvad der fremgår af årsrapporten.

Nærtstående parter**10**

Kornerup Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Øvrige koncernselskaber og beslægtede selskaber samt direktion og bestyrelse og ægtefæller til disse.

Bestemmende indflydelse:

Initus Finans ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er hovedaktionær.

Kornerup Holding 2021 ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

Transaktioner med nærtstående parter:

Kornerup Ejendomme A/S har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Koncernregnskab**11**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kornerup Holding 2021 ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 42 84 05 99.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kornerup Ejendomme A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. I nettoomsætningen indgår ligeledes avance ved salg af ejendomme.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Tekniske anlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.