



Investering og Feriebolig A/S

Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov
CVR-nr. 41796340

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.06.2025

Erik Svanvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Feriebolig A/S
Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov

CVR-nr.: 41796340
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand
Uffe Steiner Jensen
Line Baun Danielsen

Direktion

Bjarke Wolmar, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Investering og Feriebolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 28.05.2025

Direktion

Bjarke Wolmar
direktør

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen
formand

Uffe Steiner Jensen

Line Baun Danielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investering og Feriebolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investering og Feriebolig A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtalen i regnskabet af usikkerheden omkring dagsværdimålingen af investeringsejendomme (ferieboliger beliggende i Europa). Note 1 og 8 indeholder en beskrivelse af usikkerheden. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandling, 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 anvendte 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe og eje ferieboliger til udlejning og drift i lande rundt om i Europa.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Investering og Feriebolig har i 2024 realiseret en omsætningsfremgang på ca. 55% i forhold til 2023. Det har resulteret i et overskud på 112 t.kr. mod et underskud på 2.122 t.kr. i 2023.

Egenkapitalen pr. 31.12.2024 udgør 79.048 t.kr., svarende til en soliditet pr. 31.12.2024 på ca. 94,20%.

Investering og Feriebolig har nu afsluttet de indledende opstartsår og alle selskabets boliger er i drift. Der har helt naturligt været driftsunderskud i de første tre regnskabsår, da mange omkostninger til bookingsystemer, IT, inventar og istandsættelser er blevet omkostningsført.

Selskabet har de fleste steder været i stand til at lave rigtigt gode handler i forbindelse med opkøb af ferieboliger, hvorfor handelsomkostningerne på 12-15% i Sydeuropa nu allerede er stort set indhentet via prisstigninger.

Selskabet er i en rigtig god position til at skabe gode ferier og fornuftige økonomiske resultater i de kommende år. For at kunne skabe et fornuftigt driftsoverskud, er det vigtigt at selskabet udlejer ferieboligerne i henhold til budget. Aktionærerne har fortrinsret til booking af ferieboligerne. Aktionærerne må give bookingmulighederne videre til familie, venner og bekendte. Det opfordrer vi til. Herefter udlejes boligerne på det frie marked.

Selskabet har efter sommerferien i 2024 indgået aftaler med en række virksomheder og samlet set har der været en omsætningsfremgang på 55% fra 2023 til 2024. Omsætningsfremgangen fortsætter i 2025, når aftalerne med virksomhederne slår fuldt igennem.

Med baggrund i den store omsætningsfremgang, som forventes at fortsætte i 2025, opjusteres købskursen for 100.000 kr. nominelle aktier til kurs 112 og efterfølgende aktier kan købes til kurs 107. Salgskursen fastlægges til kurs 102.

Selskabet har primo 2025 opkøbt et flot feriehus i Blekinge i Sverige og der vil løbende blive opkøbt yderligere ferieboliger i 2025 i flere lande.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		590.363	(821.084)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.873.062	1.716.702
Personaleomkostninger	2	(1.902.011)	(2.331.576)
Af- og nedskrivninger	3	(451.329)	(360.066)
Andre driftsomkostninger		(39.543)	0
Driftsresultat		1.070.542	(1.796.024)
Andre finansielle indtægter	4	86.190	9.042
Andre finansielle omkostninger	5	(48.515)	(54.105)
Resultat før skat		1.108.217	(1.841.087)
Skat af årets resultat	6	(403.428)	121.987
Andre skatter	7	(593.000)	(402.493)
Årets resultat		111.789	(2.121.593)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		111.789	(2.121.593)
Resultatdisponering		111.789	(2.121.593)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		256.632	129.450
Forudbetalinger for immaterielle aktiver		0	155.000
Immaterielle aktiver	8	256.632	284.450
Investeringsejendomme		72.241.504	72.030.381
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.005.412	2.428.427
Forudbetalinger for materielle aktiver		12.500	12.500
Materielle aktiver	9	74.259.416	74.471.308
Anlægsaktiver		74.516.048	74.755.758
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		431.724	390.035
Udskudt skat		753.000	717.000
Andre tilgodehavender		343.511	1.422.599
Periodeafgrænsningsposter		66.217	48.163
Tilgodehavender		1.594.452	2.577.797
Likvide beholdninger		7.806.721	1.210.084
Omsætningsaktiver		9.401.173	3.787.881
Aktiver		83.917.221	78.543.639

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	10, 11	81.415.000	77.338.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		(2.366.997)	(2.433.786)
Egenkapital		79.048.003	74.904.214
Udskudt skat		1.827.000	1.258.000
Andre hensatte forpligtelser		575.000	360.000
Hensatte forpligtelser		2.402.000	1.618.000
Periodeafgrænsningsposter		59.024	67.456
Langfristede gældsforpligtelser	12	59.024	67.456
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	8.432	8.432
Bankgæld		70.081	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		600.916	494.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		670.829	474.101
Gæld til tilknyttede virksomheder		130.585	28.603
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		212.969	210.175
Skyldig skat		379.601	288.484
Anden gæld		334.781	449.553
Kortfristede gældsforpligtelser		2.408.194	1.953.969
Gældsforpligtelser		2.467.218	2.021.425
Passiver		83.917.221	78.543.639
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	77.338.000	0	(2.433.786)	74.904.214
Kapitalforhøjelse	4.077.000	454.813	0	4.531.813
Egenkapitalomkostninger	0	(454.813)	0	(454.813)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(87.000)	(87.000)
Salg af egne kapitalandele	0	0	42.000	42.000
Årets resultat	0	0	111.789	111.789
Egenkapital ultimo	81.415.000	0	(2.366.997)	79.048.003

Egenkapitalomkostninger indeholder omkostninger i forbindelse med kapitalforhøjelser i 2024.

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 97,09.

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Værdiansættelsen baseres på grundlag fra lokale mæglere og lign. grundlag, men der er for en række ejendomme en række skøn, der ligger til grund for værdiansættelsen. Hovedparten af selskabets ejendomme er beliggende i udlandet (Europa), jf. også specifikationen i note 8. Selskabet har i 2024 dog afhændet to udenlandske ejendomme, hvor der ikke har været væsentligt tab eller gevinst i forhold til tidligere indregnet dagsværdi i årsrapporten, men samlet set gøres opmærksom på, at værdierne pr. statusdagen er forbundet med skønsmæssig usikkerhed.

2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	1.877.468	2.297.317
Andre omkostninger til social sikring	24.543	34.259
	1.902.011	2.331.576
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	4

3 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	27.818	14.900
Afskrivninger på materielle aktiver	423.511	345.166
	451.329	360.066

4 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	68.439	5
Valutakursreguleringer	9.319	605
Øvrige finansielle indtægter	8.432	8.432
	86.190	9.042

5 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	24.120	2.513
Valutakursreguleringer	24.395	51.592
	48.515	54.105

6 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	533.000	106.000
Refusion i sambeskatning	(129.572)	(227.987)
	403.428	(121.987)

Udskudt skat indeholder tillige beregnet udskudt skat af opskrivninger af selskabets ejendomme beliggende i udlandet.

7 Andre skatter

Andre skatter vedrører pålignede og beregnede skatter vedrørende selskabets udlejningsejendomme beliggende i udlandet.

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Forud- betalinger for imma- terielle aktiver kr.
Kostpris primo	149.000	155.000
Overførsler	155.000	(155.000)
Kostpris ultimo	304.000	0
Af- og nedskrivninger primo	(19.550)	0
Årets afskrivninger	(27.818)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(47.368)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	256.632	0

9 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	65.054.310	3.442.114	12.500
Tilgange	359.461	40.039	0
Afgange	(3.071.960)	(71.075)	0
Kostpris ultimo	62.341.811	3.411.078	12.500
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.013.687)	0
Årets afskrivninger	0	(423.511)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	31.532	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.405.666)	0
Dagsværdireguleringer primo	6.976.071	0	0
Årets dagsværdireguleringer	3.088.062	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(164.440)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.899.693	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.241.504	2.005.412	12.500

Selskabet ejer 40 investeringsejendomme (ferieboliger til udlejning) beliggende henholdsvis i Danmark, Italien, Spanien, Tyskland, Frankrig, Montenegro og Kroatien. Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi, jf. også beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd eller andet egnet ligende grundlag ved fastsættelse af dagsværdien på udvalgte af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 72 mio. kr. pr. 31.12.2024.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Fordeling af dagsværdi på investeringsejendomme pr. lande

	2024	2023
Spanien	29.826.960	29.868.624
Italien	19.336.559	19.805.280
Frankrig	4.669.643	4.654.763
Danmark	4.015.000	3.915.000
Tyskland	2.589.514	2.589.514
Kroatien	4.761.600	4.724.400
Montenegro	7.042.228	6.472.800

10 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-kapitalandele	800	1000	800.000
B-kapitalandele	80.615	1000	80.615.000
	81.415		81.415.000

11 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Aktier	87	87.000	0,01
Erhvervede kapitalandele	87	87.000	0,01
Aktier	42	42.000	0,00
Afhændede kapitalandele	42	42.000	0,00
Aktier	155	155.000	0,14
Beholdning af egne kapitalandele	155	155.000	0,14

Der er i 2024 købt 87 stk. for nominelt 87 t.kr. egne kapitalandele svarende til 0,01% af aktiekapitalen. Årsagen er tilbagekøb af minoritetsinteresser.

Selskabet har i året afstået 42 aktier fra beholdningen af egne aktier.

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Periodeafgrænsningsposter	8.432	8.432	59.024	25.296
	8.432	8.432	59.024	25.296

13 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb og salg af udlejningsejendomme. Aftalen er uopsigelig frem til 31.12.2025, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 6 måneder til hver den 31.12.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Investering og Ejendomme ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de

sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser er tinglyst ejerpantebreve for i alt 110.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til personale samt bestyrelses honorar.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets danske indkomst, og som virksomheden ikke får refunderet.

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. For selskabets ejendomme anvendes eksternt vurderingsmand eller andet ligende grundlag i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. balancedagen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". I posten indregnes tillige gevinst/tab ved eventuelle afhændelser af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter kontraktlig forpligtelse til afregning af fee i forbindelse med salg af ejendomme.

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.