

Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'

C/O Boligexperten Administration, Vesterbrogade 12, 1620 København V

CVR-nr. 10 30 07 11

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2023.

Thomas Elsborg Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 6. december 2023

Direktion

Preben Løth Christensen

Bestyrelse

Steen Rasmussen
Formand

Jakob Skovgaard Hoff

Emma Helleberg Bonnevie

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 6. december 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' C/O Boligexperten Administration, Vesterbrogade 12 1620 København V
	CVR-nr.: 10 30 07 11
	Stiftet: 10. oktober 1917
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Steen Rasmussen, Formand Jakob Skovgaard Hoff Emma Helleberg Bonnevie
Direktion	Preben Løth Christensen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål, er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 833, Østervold Kvarter, Hardangergade 4, Arendalsgade 3 og derigennem sikre aktionærene bolig og i forening nyde indtægterne af de lokaler, som udlejes til fremmede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 771 t.kr. mod 896 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 412 t.kr. mod 726 t.kr. sidste år. Selskabet følger ledelsens planer.

Selskabet er et boligaktieselskab, der driver ejendommen Hardangergade 4 og Arendalsgade 3 i København Ø. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgleoplysninger og andre forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening.

Egenkapital ifølge årsrapporten	64.356.496 kr.
+/- Kursregulering af prioritetsgæld til kursværdi	711.679 kr.
+/- Kursregulering til fremtidige byggeprojekter	-488.143 kr.
+/- Udskudt skat	17.338.883 kr.
Reguleret egenkapital pr. 30. september 2023	81.918.916 kr.

I henhold til vedtægterne samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra B, foreslår bestyrelsen, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt en pris ved salg af lejligheder, svarende til 108,4572 kr. x indskuddet (sidste år 108,4572 kr.) svarende til 81.918.916 kr. for selskabet som helhed (sidste år 81.918.912 kr.).

Værdien af anparterne er jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra B, opgjort med udgangspunkt i den kontante ejendomsværdi af ejendommen. Ved beregning af aktiernes værdi er hensættelsen til udskudt skat ikke medtaget, idet at der ikke skal beregnes udskudt skat af ejendommen i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5.

Bestyrelsens forslag til aktieværdien er beregnet nedenfor:

Værdi pr. aktie kan opgøres således:

81.918.916 kr. / 755.311 kr. = 108,4572 kr. pr. aktie.

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Ejendomsselskabet har indhentet en valuarvurdering pr. 30. september 2023, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. september 2023 udgør samlet 85.050.000 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets afslutning ikke været begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske situation.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Nettoomsætning	771.255	896.074
Driftsomkostninger	-813.412	-713.416
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	897.000
Driftsresultat	557.843	1.079.658
2 Andre finansielle indtægter	8.896	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-39.065	-77.820
Resultat før skat	527.674	1.001.838
4 Skat af årets resultat	-116.088	-276.056
Årets resultat	411.586	725.782
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	411.586	725.782
Disponeret i alt	411.586	725.782

Balance 30. september

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	85.050.000	84.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>85.050.000</u>	<u>84.450.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>85.050.000</u>	<u>84.450.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	29.111	1.766
Periodeafgrænsningsposter	<u>51.605</u>	<u>49.007</u>
Tilgodehavender i alt	<u>80.716</u>	<u>50.773</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>43.195</u>	<u>36.454</u>
Værdipapirer i alt	<u>43.195</u>	<u>36.454</u>
Likvide beholdninger	<u>1.343.082</u>	<u>1.730.185</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.466.993</u>	<u>1.817.412</u>
Aktiver i alt	<u>86.516.993</u>	<u>86.267.412</u>

Balance 30. september

Passiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	755.311	755.311
	Overført resultat	63.601.185	63.189.599
	Egenkapital i alt	64.356.496	63.944.910
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	17.338.883	17.222.794
	Hensatte forpligtelser i alt	17.338.883	17.222.794
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.088.173	4.511.174
	Deposita	3.696	3.696
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.091.869	4.514.870
8	Kortfristet del af langfristet gæld	423.000	405.662
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	161.366	147.365
	Selskabsskat	23.092	31.811
	Anden gæld	122.287	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	729.745	584.838
	Gældsforpligtelser i alt	4.821.614	5.099.708
	Passiver i alt	86.516.993	86.267.412
9 Oplysninger om dagsværdi			
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	755.311	63.189.599	63.944.910
Årets overførte overskud eller underskud	0	411.586	411.586
	755.311	63.601.185	64.356.496

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Udbytte, porteføljeaktier	2.155	0
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	6.741	0
	8.896	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	39.065	77.820
	39.065	77.820
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	23.056
Årets regulering af udskudt skat	116.088	253.000
	116.088	276.056
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	6.164.571	6.164.571
Kostpris 30. september 2023	6.164.571	6.164.571
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	78.285.429	77.135.429
Årets regulering til dagsværdi	600.000	1.150.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	78.885.429	78.285.429
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	85.050.000	84.450.000

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 3.021 m² beliggende i København.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Kenneth Engberg, valuarfirmaet Nordicals, den 20. September 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 85 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,2 % inkl. inflation.

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 15-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 15 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 15, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på ejendommen med tillæg af inflation.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Afkastkrav, bolig	3,2 %	3,15 %
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	28.665 kr./m ²	27.954 kr./m ²

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- For ejendommen er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % fastholdes.
- Ejendommen forventes i de kommende regnskabsår at skulle renoveres for ca. 5 mio. kr.

Følsomhedsanalyse i valuarvurderingen

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 85.050 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 13.924 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 19.353 t.kr.

Noter

	30/9 2023 kr.	30/9 2022 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2022	755.311	755.311
	755.311	755.311

Aktiekapitalen består af 80 aktier fordelt på 20 aktionærer. Der har i de seneste 5 år ikke været ændringer vedrørende aktiekapitalen. Aktiekapitalen kan specificeres således:

Litra A, 12 stk., 152.025 kr.

Litra B, 40 stk., 380.000 kr.

Litra C, 12 stk., 104.511 kr.

Litra D, 12 stk., 95.025 kr.

Litra E, 4 stk., 23.750 kr.

	30/9 2023 kr.	30/9 2022 kr.
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2022	17.222.794	16.969.794
Udskudt skat af årets resultat	116.089	253.000
	17.338.883	17.222.794
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	17.354.795	17.222.794
Fremført underskud fra tidligere år	-15.912	0
	17.338.883	17.222.794

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.511.173	423.000	4.088.173	2.474.519
Deposita	3.696	0	3.696	0
	4.514.869	423.000	4.091.869	2.474.519

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.	Investerings- ejendomme kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi 30. september 2023	43.195	85.050.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.741</u>	<u>600.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.511 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 85 mio. kr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt 600 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendommen har tidligere været indregnet til kostpris. For at fremme det retvisende billede er den anvendte regnskabspraksis ændret til at være til dagsværdi og ejendommen er ligeledes klassificeret som en investeringsejendom.

Ændringen har en beløbsmæssig effekt på både resultatopgørelsen og balancen. Sammenligningstallene er justeret og den største effekt på regnskabet er derfor i sammenligningstallene. I regnskabsåret 2021/2022 er ejendomsværdi øget med 75,8 mio. kr., egenkapitalen er øget med 59 mio. kr. og udskudt skat er øget med 16,7 mio. kr. .

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er således tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter af prioritetsgæld, kursregulering af værdipapirer og amortisering af låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelses model er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.