



BFP Holding ApS

Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal
CVR-nr. 16257346

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.02.2022

Bent Friis Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BFP Holding ApS

Fredtoftevej 10

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 16257346

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Bent Friis Pedersen

Christina Friis Formann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for BFP Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 02.02.2022

Direktion

Bent Friis Pedersen

Christina Friis Formann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BFP Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BFP Holding ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 02.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Vium Jensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33724

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering i kontrakter, værdipapirer, fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.369.020	1.606.779
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	1.636.705
Personaleomkostninger	1	(761.337)	(1.563.239)
Driftsresultat		1.107.683	1.680.245
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.887.785	9.134.742
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(76.291)	0
Andre finansielle indtægter	2	1.599.175	1.042.973
Andre finansielle omkostninger	3	(554.016)	(1.300.333)
Resultat før skat		15.964.336	10.557.627
Skat af årets resultat	4	(518.938)	(321.000)
Årets resultat		15.445.398	10.236.627
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		15.330.998	10.123.627
Resultatdisponering		15.445.398	10.236.627

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		49.500.000	49.000.000
Materielle aktiver under udførelse		810.104	810.104
Materielle aktiver	5	50.310.104	49.810.104
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		87.986.032	73.696.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.510.224	17.441.232
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	10.515.853
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.688.164	5.449.358
Deposita		25.000	25.000
Finansielle aktiver	6	111.209.420	107.127.490
Anlægsaktiver		161.519.524	156.937.594
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.204.010	90.501
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18.170.846	7.386.000
Andre tilgodehavender		1.820.781	696
Tilgodehavende skat		64.134	10.243
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	41.000
Periodeafgrænsningsposter		50.189	40.830
Tilgodehavender		35.309.960	7.569.270
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.466.277	2.476.572
Værdipapirer og kapitalandele		3.466.277	2.476.572
Likvide beholdninger		10.782.152	16.974.159
Omsætningsaktiver		49.558.389	27.020.001
Aktiver		211.077.913	183.957.595

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		324.929	324.929
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		45.445.257	42.064.617
Overført overskud eller underskud		121.084.285	110.303.927
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		166.968.871	152.806.473
Udskudt skat		4.582.000	4.434.000
Hensatte forpligtelser		4.582.000	4.434.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.431.811	14.858.790
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.929.480	4.926.880
Langfristede gældsforpligtelser	7	19.361.291	19.785.670
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	400.000	394.000
Bankgæld		2.965.673	3.043.716
Deposita		854.213	831.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	122.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.154.069	2.311.069
Skyldige sambeskatningsbidrag		225.860	0
Anden gæld		2.508.136	206.995
Periodeafgrænsningsposter		12.800	21.971
Kortfristede gældsforpligtelser		20.165.751	6.931.452
Gældsforpligtelser		39.527.042	26.717.122
Passiver		211.077.913	183.957.595
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	324.929	42.064.617	110.303.927	113.000	152.806.473
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	(1.170.000)	0	(1.170.000)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	3.380.640	11.950.358	114.400	15.445.398
Egenkapital ultimo	324.929	45.445.257	121.084.285	114.400	166.968.871

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	745.000	1.540.000
Andre omkostninger til social sikring	10.344	7.360
Andre personaleomkostninger	5.993	15.879
	761.337	1.563.239
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	2

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	383.681	160.793
Renteindtægter i øvrigt	473.363	392.073
Dagsværdireguleringer	661.497	460.503
Øvrige finansielle indtægter	80.634	29.604
	1.599.175	1.042.973

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	100.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	418.664	769.128
Dagsværdireguleringer	35.352	531.205
	554.016	1.300.333

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	366.000	0
Ændring af udskudt skat	148.000	362.000
Regulering vedrørende tidligere år	4.938	0
Refusion i sambeskatning	0	(41.000)
	518.938	321.000

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	29.597.267	810.104
Kostpris ultimo	29.597.267	810.104
Dagsværdireguleringer primo	19.402.733	0
Årets dagsværdireguleringer	500.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	19.902.733	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.500.000	810.104

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommen Skindergade 21, kælderen, København K er en forretningsejendom på 106 m². Den årlige leje udgør 1.830 kr./m² for Skindergade 21 og ejendommen er værdiansat til 20.100 kr./m².

Investeringsejendommen Dronning Olgasvej 20+20B er en forretnings-/kontorejendom på 670 m². Den årlige leje udgør 1 t.kr./m² for Dronning Olgasvej 20+20B og ejendommen er værdiansat til 14,3 t.kr./m².

Der er ved værdiansættelse af Skindergade 21 og Dronning Olgasvej 20+20B anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5% pr. 30.09.2021 (5,125% pr. 30.09.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 570 t.kr.

Investeringsejendommen Frederikssundsvej 27, København NV er en bolig- og forretningsejendom på i alt 1.013 m², hvoraf 874 m² er lejligheder og 139 m² er forretningslokaler. Den årlige leje udgør 1,8 t.kr./m² og ejendommen er værdiansat til 37,5 t.kr./m².

Der er ved værdiansættelsen af Frederikssundsvej 27 anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,00% pr. 30.09.2021 (4% pr. 30.09.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 2.200 t.kr.

Ejendommene er 100% udlejet. Lejekontrakterne er uopsigelig 1-6 måneder.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	33.821.917	18.587.211	85.000	5.449.358	25.000
Overførsler	40.000	0	(40.000)	0	0
Tilgange	0	431.192	0	238.806	0
Afgange	0	0	(25.000)	0	0
Kostpris ultimo	33.861.917	19.018.403	20.000	5.688.164	25.000
Opskrivninger primo	39.874.130	0	10.430.853	0	0
Andel af årets resultat	13.887.785	0	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	362.200	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	(10.430.853)	0	0
Opskrivninger ultimo	54.124.115	0	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	(1.145.979)	0	0	0
Andel af årets resultat	0	0	(76.291)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	(362.200)	56.291	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	(1.508.179)	(20.000)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.986.032	17.510.224	0	5.688.164	25.000

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder omfatter ansvarlig lån til Potsdamer Strasse 129 Hotel GmbH.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Potsdamer Strasse 129 Hotel GmbH	Berlin	GmbH	100
Babushka Investment Limited	Gibraltar	Ltd.	100
Pedro Invest ApS	Fredensborg	ApS	20

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
VSV12 ApS	Fredensborg	ApS	50

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	400.000	394.000	14.431.811	12.697.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.929.480	4.929.480
	400.000	394.000	19.361.291	17.626.480

8 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	3.466.277	49.500.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	661.497	500.000

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der pant for 110 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 51 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er der pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 38 mio. kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 5,2 mio. kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds bankgæld. Bankgælden i associeret virksomhed udgør 5.526 t.kr. pr. 30.09.2021

Kapitalandele i associeret virksomhed er pantsat til sikkerhed for bankgæld i associeret virksomhed. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandel i associeret virksomhed er 0 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver under udførelse måles til kostpris.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivninger på ejendommene, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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