

Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahls­gade 5, 1., 1613 København V

CVR-nr. 20 01 23 15

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2024.

Betina Holecz
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	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus.

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 re-sultatet 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 7. marts 2024

Direktion

Per Knud Holm
Direktør

Bestyrelse

Natascha Lilleøre Nielsen
Formand

Neda Amirzade

Line Weiss Mathiesen

Johan Dahl

Xander Agerholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus 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 7. marts 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Bellishus c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V
	CVR-nr.: 20 01 23 15
	Stiftet: 19. november 1984
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Natascha Lilleøre Nielsen, Formand Neda Amirzade Line Weiss Mathiesen Johan Dahl Xander Agerholm
Direktion	Per Knud Holm, Direktør
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr.nr. 26 c af Valby, beliggende Brøndkærvej 8-10, 2500 Valby, herunder foretage de i anpartshavernes interesse fornødne vedligeholdelsesarbejder, omprioritering mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 824.943 kr. mod 788.292 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 141.127 kr. mod 1.161.413 kr. sidste år. Selskabet følger ledelsens planer.

Selskabet er et boliganpartsselskab, der driver ejendommen beliggende Brøndkærvej 8-10 i Valby. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgletalsoplysninger og forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening.

I henhold til vedtægternes §§ 5 og 26 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 134,47 kr. x indskuddet (sidste år 134,47 kr.) svarende til 16.808.842 kr. for selskabet som helhed (sidste år 16.808.842 kr.).

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

Bestyrelsens forslag til anparts-kronen kan beregnes således:

• Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendommen	16.890.642
• +/- Kursregulering af prioritetsgæld til kursværdi	225.601
• +/- Fastholdelse af valuarvurdering	-2.263.038
• +/- Regulering for udskudt skat	4.083.933
• Reserve til værdiregulering	-2.128.296
• Reguleret egenkapital	16.808.842

Den maksimale værdi pr. anparts-krone kan opgøres således:

16.808.842 kr. / 125.000 kr. = 134,47 kr. pr. anparts-krone.

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Ejendomsselskabet har indhentet en valuarvurdering den 17. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var 20.500.000 kr. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020 og valuarvurderingen kan således bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ledelsesberetning

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil selskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af anpartsværdier.

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	824.943	788.292
Driftsomkostninger	-441.751	-622.764
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.400.000
Bruttoresultat	383.192	1.565.528
1 Personaleomkostninger	-29.895	-37.238
Driftsresultat	353.297	1.528.290
Andre finansielle indtægter	5.185	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-156.056	-39.319
Resultat før skat	202.426	1.488.971
3 Skat af årets resultat	-61.299	-327.558
Årets resultat	141.127	1.161.413
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	141.127	1.161.413
Disponeret i alt	141.127	1.161.413

Balance 30. september

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	22.763.038	21.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.763.038</u>	<u>21.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.763.038</u>	<u>21.900.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	1.022	0
Andre tilgodehavender	26.302	0
Periodeafgrænsningsposter	89.780	78.894
Tilgodehavender i alt	<u>117.104</u>	<u>78.894</u>
Likvide beholdninger	<u>3.692.526</u>	<u>665.863</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.809.630</u>	<u>744.757</u>
Aktiver i alt	<u>26.572.668</u>	<u>22.644.757</u>

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	16.765.642	16.624.515
Egenkapital i alt	16.890.642	16.749.515
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	4.083.933	4.022.634
Hensatte forpligtelser i alt	4.083.933	4.022.634
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.644.803	1.429.464
Deposita	68.575	74.640
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.713.378	1.504.104
7 Kortfristet del af langfristet gæld	143.572	92.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser	725.198	222.338
Selskabsskat	0	25.791
Anden gæld	15.945	28.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	884.715	368.504
Gældsforpligtelser i alt	5.598.093	1.872.608
Passiver i alt	26.572.668	22.644.757
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	16.624.515	16.749.515
Årets overførte overskud eller underskud	0	141.127	141.127
	125.000	16.765.642	16.890.642

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	29.895	37.238
	29.895	37.238
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	156.056	39.319
	156.056	39.319
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	19.558
Årets regulering af udskudt skat	61.299	308.000
	61.299	327.558
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	1.843.388	1.843.388
Tilgang i årets løb	863.038	0
Kostpris 30. september 2023	2.706.426	1.843.388
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	20.056.612	18.656.612
Årets regulering	0	1.400.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	20.056.612	20.056.612
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	22.763.038	21.900.000

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 1.060 m² beliggende i Valby.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Hans Trebbien, den 28. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 22 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,75 % inkl. inflation.

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 15-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. 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 den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Afkastkrav, bolig	3,75	3,75

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.763 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 1.183 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.337 t.kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2022	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 20 stk. anparter á 6.250 kr.

Noter

	30/9 2023 kr.	30/9 2022 kr.		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2022	4.022.634	3.714.634		
Udskudt skat af årets resultat	61.299	308.000		
	4.083.933	4.022.634		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	4.212.503	4.022.634		
Fremført underskud fra tidligere år	-128.570	0		
	4.083.933	4.022.634		
7. 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	4.788.375	143.572	4.644.803	4.027.663
Deposita	68.575	0	68.575	0
	4.856.950	143.572	4.713.378	4.027.663
8. Oplysninger om dagsværdi				Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2023				22.763.038
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				0
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.788 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 22.763 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendom.				

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 værdiansættelsesmodel 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.