



Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst

c/o Boligexperten Administration Vesterbrogade 12, 1620 København V

CVR-nr. 20 87 55 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024.

Johnny Rieck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst.

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. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. april 2024

Direktion

Kasper Elkjær Madsen

Bestyrelse

Merete Benedicte Dueholm

Kasper Elkjær Madsen

Rasmus Porse Bjørneskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisoreres 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 23. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst c/o Boligexperten Administration Vesterbrogade 12 1620 København V
	CVR-nr.: 20 87 55 18
	Stiftet: 17. september 1956
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Merete Benedicte Dueholm Kasper Elkjær Madsen Rasmus Porse Bjørneskov
Direktion	Kasper Elkjær Madsen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank A/S
Administrator	Boligexperten Administration, Vesterbrogade 12, 1620 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 7d Vallerød By, Hørsholm, beliggende Rungstedehave 13A -23F, 2960 Rungsted Kyst med eneret til lejemålene for selskabets aktionærer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.330.648 kr. mod 1.359.485 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 145.283 kr. mod 2.704.391 kr. sidste år. Selskabet følger ledelsens planer.

Selskabet er et boligaktieselskab, der driver ejendommen Rungstedhave 13A-23F i Rungsted. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgletalsoplysninger og andre forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening. Nedenfor er aktieværdien pr. lejlighed beregnet pr. 31. december 2023.

Egenkapital ifølge årsrapporten	38.297.629 kr.
+/- Korrektion for udskudt skat	8.274.261 kr.
+/- Reserve til værdiregulering	(8.274.261) kr.
+/- Regulering af Realkredit gæld til kursværdi	404.023 kr.

Korrigeret egenkapital	38.701.652 kr.
------------------------	----------------

Værdi pr. lejlighed	1.075.046 kr.
---------------------	---------------

Valuarvurderingen er foretaget af Emil Ellekilde, STAD Valuar den 16. januar 2024 til 49.950.000 kr., og vurderingen er alene til brug for opgørelse af maksimalpris ved handel med aktier i henhold til lov om "Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber".

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model. Afkastprocenten heri svarer til det forrentningskrav, som valuaren anser at en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er således følsom overfor udsving i afkastprocenten. En stigning i afkastsatsen vil således reducere dagsværdien af ejendommen, hvilket vil medføre et tilsvarende fald af værdierne på lejlighederne. Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til handelsværdi med 49.950.000 kr., svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget den 16. januar 2024 af Emil Ellekilde, STAD Valuar.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning	1.330.648	1.359.485
Andre driftsindtægter	0	12.500
Driftsomkostninger	-1.048.028	-1.181.930
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-175.000	3.525.000
Bruttoresultat	107.620	3.715.055
Øvrige finansielle omkostninger	-84.320	-90.567
Resultat før skat	23.300	3.624.488
3 Skat af årets resultat	121.983	-920.097
Årets resultat	145.283	2.704.391
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	145.283	2.704.391
Disponeret i alt	145.283	2.704.391

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	49.950.000	50.125.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.950.000</u>	<u>50.125.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>49.950.000</u>	<u>50.125.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	17.179	43.835
Periodeafgrænsningsposter	25.855	72.567
Tilgodehavender i alt	<u>43.034</u>	<u>116.402</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>500</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.034</u>	<u>116.902</u>
Aktiver i alt	<u>49.993.034</u>	<u>50.241.902</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	720.000	720.000
Overført resultat	37.577.629	37.432.346
Egenkapital i alt	38.297.629	38.152.346
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	8.274.261	8.396.244
Hensatte forpligtelser i alt	8.274.261	8.396.244
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.618.567	2.742.278
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.618.567	2.742.278
Kortfristet del af langfristet gæld	131.621	129.648
Gæld til pengeinstitutter	0	390.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.377	309.185
Anden gæld	610.579	121.956
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	802.577	951.034
Gældsforpligtelser i alt	3.421.144	3.693.312
Passiver i alt	49.993.034	50.241.902
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	720.000	37.432.346	38.152.346
Årets overførte overskud eller underskud	0	145.283	145.283
	720.000	37.577.629	38.297.629

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-175.000	3.525.000
	-175.000	3.525.000
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-121.983	920.097
	-121.983	920.097
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	1.748.770	1.748.770
Kostpris 31. december 2023	1.748.770	1.748.770
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	48.376.230	44.851.230
Årets regulering til dagsværdi	-175.000	3.525.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	48.201.230	48.376.230
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	49.950.000	50.125.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 2.214 m² beliggende i Rungsted.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Emil Egkilde, STAD Valuar- Vurderingsmægler, den 16. januar 2024. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 50 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor inkl. inflation.

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

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Diskonteringsfaktor, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5%	5,10%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	22.561	22.640

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Der er medtaget tomgangsleje for en periode på 6 måneder i forbindelse med renovering.

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 49.950 t.kr. pr. 31. december 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde til 46.290 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 54.000 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	kr.	kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 36 stk. á 20.000 kr.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	8.396.244	8.396.244
Udskudt skat af årets resultat	-121.983	0
	8.274.261	8.396.244
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	8.679.617	8.720.317
Fremført underskud til næste år	-405.356	-324.073
	8.274.261	8.396.244

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.750.188	2.871.926
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-131.621</u>	<u>-129.648</u>
	<u>2.618.567</u>	<u>2.742.278</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.072.643</u>	<u>2.204.264</u>
8. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		<u>49.950.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-175.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.750 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 49.950 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Rungstedhøve Øst 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 er omklassificeret til en investeringsejendom. Dette er gjort for at fremme det retvisende billede i årsrapporten. Konsekvensen er, at værdiregulering af ejendom og regulering af udskudt skat føres i resultatopgørelsen. Ændringen har ikke medført ændringer til egenkapital, udskudt skat eller ejendomsværdi indregnet i balancen. Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed i resultatopgørelsen.

Realkreditgæld har tidligere været indregnet til dagsværdi. For at fremme det retvisende billede i henhold til årsregnskabsloven er praksis ændret til at realkreditgæld indregnes til amortiseret kostpris. Konsekvensen er at realkreditgæld ikke reguleres i resultatopgørelsen. Ændringen har en beløbsmæssig effekt på både resultatopgørelsen og balancen. Sammenligningstallene er justeret og den primære effekt på regnskabet er derfor i sammenligningstallene. I regnskabsåret 2021/2022 er egenkapital faldet med 567 t.kr. og realkredit er øget med 567 t.kr. Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed.

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

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

Driftsomkostninger 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 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 nettorealisationsværdien 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.

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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.