



Next Level Aarhus A/S

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21120588

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.03.2023

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Next Level Aarhus A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120588
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Frederik Møller
Claus Møller
Jesper Kaas Horsbøl

Direktion

Claus Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Next Level Aarhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.03.2023

Direktion

Claus Møller

direktør

Bestyrelse

Frederik Møller

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Next Level Aarhus A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Next Level Aarhus A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

Aarhus, den 24.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom, besiddelse af værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder, investering i kunst samt anden hermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 17.243 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat 222.033 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		454.209	389.837
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		885.473	256.575
Andre eksterne omkostninger		(1.220.060)	(1.564.088)
Bruttoresultat		119.622	(917.676)
Personaleomkostninger	1	(935.111)	(374.397)
Af- og nedskrivninger		(657.265)	83.690
Driftsresultat		(1.472.754)	(1.208.383)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.672.787	3.106.620
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.598.670	12.141.005
Andre finansielle indtægter	2	13.120.328	10.791.732
Andre finansielle omkostninger	3	(2.629.695)	(420.740)
Resultat før skat		19.289.336	24.410.234
Skat af årets resultat	4	(2.046.040)	(1.977.152)
Årets resultat		17.243.296	22.433.082
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		12.243.296	17.433.082
Resultatdisponering		17.243.296	22.433.082

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		17.590.000	8.955.667
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.837.398	10.690.129
Materielle aktiver	5	30.427.398	19.645.796
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		377.025	6.994.244
Kapitalandele i associerede virksomheder		77.700.778	78.755.258
Andre værdipapirer og kapitalandele		57.169.662	57.265.041
Deposita		222.438	0
Andre tilgodehavender		8.804.134	2.420.150
Finansielle aktiver	6	144.274.037	145.434.693
Anlægsaktiver		174.701.435	165.080.489
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.856.042	5.677.909
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		399.792	7.150.159
Andre tilgodehavender		5.844.441	24.467.529
Tilgodehavende skat		0	800.848
Periodeafgrænsningsposter		0	31.730
Tilgodehavender		11.100.275	38.128.175
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.098.554	0
Værdipapirer og kapitalandele		16.098.554	0
Likvide beholdninger		35.626.017	21.509.264
Omsætningsaktiver		62.824.846	59.637.439
Aktiver		237.526.281	224.717.928

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		56.159.223	62.317.862
Overført overskud eller underskud		150.873.355	132.471.420
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	5.000.000
Egenkapital		222.032.578	209.789.282
Udskudt skat		5.043.000	7.036.000
Hensatte forpligtelser		5.043.000	7.036.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.434.624	3.427.617
Anden gæld		0	3.345.198
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.434.624	6.772.815
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	365.501	510.790
Bankgæld		4.527	0
Deposita		308.054	300.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.824	149.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.856
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		749.696	42.896
Skyldig skat		2.334.626	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		74.217	0
Anden gæld		120.634	108.988
Kortfristede gældsforpligtelser		4.016.079	1.119.831
Gældsforpligtelser		10.450.703	7.892.646
Passiver		237.526.281	224.717.928
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	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	10.000.000	62.317.862	132.471.420	5.000.000	209.789.282
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	2.129.490	(2.129.490)	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(9.290.006)	9.290.006	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(9.269.580)	9.269.580	0	0
Årets resultat	0	10.271.457	1.971.839	5.000.000	17.243.296
Egenkapital ultimo	10.000.000	56.159.223	150.873.355	5.000.000	222.032.578

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.504.136	638.906
Andre personaleomkostninger	(569.025)	(264.509)
	935.111	374.397
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.377.491	1.650.627
Dagsværdireguleringer	11.538.789	9.140.741
Øvrige finansielle indtægter	204.048	364
	13.120.328	10.791.732

3 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.419	0
Renteomkostninger i øvrigt	415.806	420.716
Valutakursreguleringer	0	24
Dagsværdireguleringer	2.142.470	0
	2.629.695	420.740

4 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.617.927	297.152
Ændring af udskudt skat	(1.993.000)	1.680.000
Regulering vedrørende tidligere år	421.113	0
	2.046.040	1.977.152

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	8.228.533	10.711.439
Tilgange	7.748.860	4.753.916
Afgange	0	(2.627.957)
Kostpris ultimo	15.977.393	12.837.398
Af- og nedskrivninger primo	0	(21.310)
Tilbageførsel ved afgange	0	21.310
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	727.134	0
Årets dagsværdireguleringer	885.473	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.612.607	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.590.000	12.837.398

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme er i intervallet 1,50 - 5,11% pr. 31. december 2022 mod 1,67 - 4,75% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 - 1,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,6 - 3,8 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 577 kvm, der består af bolig- og erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Aarhus og København. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 911 - 1.584 kr. mod 828 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 17.590 t.kr. Efter tilgang af anskaffelsessum giver dette en ændring af dagsværdien på 885 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

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

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	67.250	23.319.016	23.438.621	0	2.420.150
Tilgange	0	675.000	1.793.550	222.438	6.973.508
Afgange	0	0	(350.000)	0	(589.524)
Kostpris ultimo	67.250	23.994.016	24.882.171	222.438	8.804.134
Opskrivninger primo	6.926.994	55.436.242	33.826.420	0	0
Andel af årets resultat	2.672.787	7.598.670	0	0	0
Udbytte	(9.290.006)	(9.269.580)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	4.437.454	0	0
Andre reguleringer	0	0	(6.292.976)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(58.570)	316.593	0	0
Opskrivninger ultimo	309.775	53.706.762	32.287.491	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	377.025	77.700.778	57.169.662	222.438	8.804.134

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	365.501	276.929	6.434.624	4.962.155
Anden gæld	0	233.861	0	0
	365.501	510.790	6.434.624	4.962.155

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 15.762 t.kr. i K/S Aalborg Retail.

Kautionen er maksimeret til 1.280 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 22.975 t.kr. i Ejendomsselskabet Åboulevarden 18 ApS.

Kautionen er maksimeret til 540 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 7.572 t.kr. i K/S Ørkildsgade 48, Svendborg.

Kautionen er maksimeret til 1.563 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.340 t.kr. i Ejendomsselskabet Tværgade Silkeborg A/S.

Kautionen er maksimeret til 534 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 23.236 t.kr. i K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N.

Kautionen er maksimeret til 3.430 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 14.242 t.kr. i K/S Marsk Centret.
Kautionen er maksimeret til 541 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 30.584 t.kr. i Ejendomsselskabet Elgårdsminde A/S.
Kautionen er maksimeret til 600 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.165 t.kr. i K/S Daugbjergvej 26, Århus.
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 13.292 t.kr. i Ejendomsselskabet Damgårdstoftens ApS.
Kautionen er maksimeret til 277 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 20.988 t.kr. i Ejendomsselskabet Bellevue A/S.
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.590 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed for K/S Marsk Centret's mellemværende med pengeinstitut.
Kautionen er maksimeret til 360 t.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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

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

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

Balancen**Materielle aktiver**

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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

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

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.

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 unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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 andele i kommanditselskaber, anparter og unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende 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.