

Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 21 23 92 16

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.04.23

Helle Scharla

Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn
c/o DEAS A/S - 7-265
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
E-mail: ejerforeninger@deas.dk
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 21 23 92 16
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Adm. direktør Søren Hansen Stender
Mikael Fonager Bering
René Thorslund Hyldig
Joan Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. april 2023

Direktionen

Søren Hansen Stender
Adm. direktør

Mikael Fonager Bering

René Thorslund Hyldig

Joan Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 revisorers 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Søborg, den 20. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtætsbestemte formål er at eje og drive ejendommen matr. nr 25 EB af Frederiksberg By og Sogn, således at der tilskrives enhver anpartshaver ret til lejemål af en lejlighed i ejendommen,

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi. Der er altid en vis usikkerhed forbundet omkring måling af dagsværdi, men forudsætningerne i den i regnskabet anvendte valuarvurdering vurderes at være fyldestgørende.

Der er ikke andre regnskabsposter, hvor der vurderes at være usikkerhed ved indregning og måling af årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.808.695 mod DKK 32.107 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 36.987.820.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	284.587	88.647
Resultat før dagsværdireguleringer	284.587	88.647
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.082.000	0
Resultat af primær drift	2.366.587	88.647
Finansielle omkostninger	-49.872	-51.000
Resultat før skat	2.316.715	37.647
Skat af årets resultat	-508.020	-5.540
Årets resultat	1.808.695	32.107
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.808.695	32.107
I alt	1.808.695	32.107

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	50.455.000	48.373.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	50.455.000	48.373.000
	Anlægsaktiver i alt	50.455.000	48.373.000
	Andre tilgodehavender	26.432	53.934
	Periodeafgrænsningsposter	58.084	58.577
	Tilgodehavender i alt	84.516	112.511
	Likvide beholdninger	654.435	528.297
	Omsætningsaktiver i alt	738.951	640.808
	Aktiver i alt	51.193.951	49.013.808

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	210.800	210.800
	Øvrige reserver	4.000	4.000
	Overført resultat	36.773.020	34.964.325
	Egenkapital i alt	36.987.820	35.179.125
	Hensættelser til udskudt skat	10.165.480	9.657.460
	Hensatte forpligtelser i alt	10.165.480	9.657.460
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.655.691	3.777.962
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.655.691	3.777.962
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	122.270	121.128
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.239	96.239
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.840	109.705
	Deposita	71.411	71.411
	Anden gæld	200	778
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	384.960	399.261
	Gældsforpligtelser i alt	4.040.651	4.177.223
	Passiver i alt	51.193.951	49.013.808

- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Nøgleoplysninger
- 6 Beregning af anpartsværdi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	210.800	4.000	34.964.325	35.179.125
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.808.695	1.808.695
Saldo pr. 31.12.22	210.800	4.000	36.773.020	36.987.820

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	6.946.905
Kostpris pr. 31.12.22	6.946.905
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	41.426.095
Dagsværdireguleringer i året	2.082.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	43.508.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	50.455.000

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 27. januar 2023 af ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,1%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

En stigning i anvendt afkastsats vil have en væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af anpartsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 12,152 mio. hvis afkastsatsen stiger 0,25 procent.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	122.270	3.154.971	3.777.961	3.899.090
I alt	122.270	3.154.971	3.777.961	3.899.090

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	50.455.000	50.455.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.082.000	2.082.000

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 27. januar 2023 af ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,1%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.899 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.455.

5. Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.20
B1 Anpartslejligheder	19	19	1.861	1.861	1.861
B2 Erhvervsandele	1	1	49	49	49
B3 Boliglejemål	1	1	60	60	60
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	21	21	1.970	1.970	1.970

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af anpartskurs
Boligernes Areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
IR

D1 Selskabets stiftelses år 1.981

D2 Ejendommens opførelses år 1.892

E1 Hæfter ejerne for mere end det der er betalt for anparterne? Nej

E2 Ejerne hæfter for selskabets forpligtelser med deres indskud.

F1 Anvendt vurderingsprincip for selskabets ejendom ved beregning af anpartsværdien:
Valuarvurdering

	31.12.22	31.12.21
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	50.455.000	48.373.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	25.612	24.555

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

Andre reserver	0	0
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	0	0

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100% 0% 0%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100% 92% 91%

5. Nøgleoplysninger - fortsat

G1	Har selskabet modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets opløsning?	Nej
G2	Er selskabets ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.? (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabet ejendom?	Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. anpartskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. anpartskvm. pr. år	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
H1 Boligafgift	881.116	872.479	461	457
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	31.617	33.773	17	18
Indtægter i alt	912.733	906.252	478	474

Værdier på balancedagen /boligernes areal på balancedagen (B1)		31.12.22 DKK pr. kvm.	31.12.21 DKK pr. kvm.
K1	Anpartsværdi	23.659	22.016
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.729	1.852
K3	Teknisk anpartsværdi	25.388	23.867

		2022 DKK pr. kvm.	2021 DKK pr. kvm.	2020 DKK pr. kvm.
J	Årets resultat, gennemsnitskrone pr. anpartskvadratmeter	947	17	-48
R	Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. anpartskvadratmeter	63	63	-19
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal				
M1	Vedligeholdelse , løbende	87	181	166
M2	Vedligeholdelse , genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	87	181	166

6. Beregning af anpartsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes anpartsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		36.987.820
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	3.777.961	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.955.676</u>	822.285
Hensat til kommende vedligeholdelse og værdiregulering		-2.786.537
Udskudt skat		<u>10.165.480</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>45.189.048</u>

Fordelingstal er areal i henhold til vedtægterne 1.943

Beregnet anpartsværdi efter andelsboligloven § 5 stk. 2 b pr. 31. december 2022 pr. kvm. udgør kr. 23.257

Direktionen foreslår anpartsværdien for 2022 fastsat til 23.257kr. pr. kvm.

(Anpartsværdien var for 2021 fastsat til kr. 21.597 pr. kvm.)

6. Beregning af anpartsværdi - fortsat

Adresse	Areal m2	Saldo 1. januar	Saldo 31. december
Paludan Müllers Vej 11, kælder	52	1.123.059	1.209.383
Paludan Müllers Vej 11, st. th.	93	2.008.548	2.162.934
Paludan Müllers Vej 11, st. tv.	97	2.094.937	2.255.964
Paludan Müllers Vej 11, 1. th.	93	2.008.548	2.162.934
Paludan Müllers Vej 11, 1. tv.	97	2.094.937	2.255.964
Paludan Müllers Vej 11, 2. th.	93	2.008.548	2.162.934
Paludan Müllers Vej 11, 2. tv.	97	2.094.937	2.255.964
Paludan Müllers Vej 11, 3. th.	95	2.094.937	2.209.449
Paludan Müllers Vej 11, 3. tv.	97	2.094.937	2.255.964
Paludan Müllers Vej 11, 4. th.	84	1.814.173	1.953.618
Paludan Müllers Vej 11, 4. tv.	76	1.641.394	1.767.559
Carl Bernhards Vej 12, st. th.	104	2.246.119	2.418.765
Carl Bernhards Vej 12, st. tv.	119	2.570.078	2.767.626
Carl Bernhards Vej 12, 1. th.	104	2.246.119	2.418.765
Carl Bernhards Vej 12, 1. tv.	119	2.570.078	2.767.626
Carl Bernhards Vej 12, 2. th.	104	2.246.119	2.418.765
Carl Bernhards Vej 12, 2. tv.	119	2.570.078	2.767.626
Carl Bernhards Vej 12, 3. th.	104	2.246.119	2.418.765
Carl Bernhards Vej 12, 3. tv.	117	2.526.883	2.721.111
Carl Bernhards Vej 12, 4. th.	79	1.706.186	1.837.331
Carl Bernhards Vej 12, 4. tv. (vicevært)	0	0	0
	1.943	42.006.736	45.189.048

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og bofællesskaber § 6, stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalte lejeindtægter.