
ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

Børglumvej 13, 8240 Risskov

Årsrapport for 2021/22 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 22 01 31 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2022

Bent Riis
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. november 2022

Direktion

Bent Riis

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt
formand

Kim Knuth Jordal

Lissie Margrethe Severinsen

Bent Riis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 30. november 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.
Børglumvej 13
8240 Risskov

CVR-nr.: 22 01 31 14
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt, formand
Kim Knuth Jordal
Lissie Margrethe Severinsen
Bent Riis

Direktion

Bent Riis

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød
Telefon 48 25 35 00
Telefax 48 26 58 33
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets ejendomme samt finansiell virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 1.915.213, heraf værdireguleringer på DKK 1.487.500, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på DKK 27.578.539.

Selskabets resultat er i året påvirket positivt af værdiregulering af selskabets ejendomme med kr. 1.160.250 efter skat. Selskabets drift og økonomiske udvikling i øvrigt blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.276.921	1.286.603
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.487.500	1.400.504
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.764.421	2.687.107
Personaleomkostninger	3	-223.863	-228.947
Resultat før finansielle poster		2.540.558	2.458.160
Finansielle indtægter	4	35.469	119.929
Finansielle omkostninger		-209.532	-44.584
Resultat før skat		2.366.495	2.533.505
Skat af årets resultat	5	-451.282	-496.435
Årets resultat		1.915.213	2.037.070

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	415.213	537.070
	1.915.213	2.037.070

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme		24.975.000	23.487.500
Materielle anlægsaktiver	6	24.975.000	23.487.500
Anlægsaktiver		24.975.000	23.487.500
Andre tilgodehavender	7	2.089.019	1.881.884
Tilgodehavender hos kapitalejer	8	410.086	8.590
Periodeafgrænsningsposter		32.828	31.413
Tilgodehavender		2.531.933	1.921.887
Værdipapirer		789.525	969.693
Likvide beholdninger		3.119.652	4.409.216
Omsætningsaktiver		6.441.110	7.300.796
Aktiver		31.416.110	30.788.296

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		2.835.000	2.835.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		410.086	8.590
Overført resultat		22.833.453	22.819.736
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Egenkapital		27.578.539	27.163.326
Hensættelse til udskudt skat	10	2.131.422	1.859.704
Hensatte forpligtelser		2.131.422	1.859.704
Lejernes indbetalinger iht. Lejelovens § 118		356.162	323.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.514	158.073
Selskabsskat		82.655	160.830
Deposita og forudbetalt husleje		966.171	954.492
Anden gæld		218.647	168.392
Kortfristede gældsforpligtelser		1.706.149	1.765.266
Gældsforpligtelser		1.706.149	1.765.266
Passiver		31.416.110	30.788.296
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.835.000	8.590	22.819.736	1.500.000	27.163.326
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Udlån og sikkerhedsstillelse, kapitalejer	0	401.496	-401.496	0	0
Årets resultat	0	0	415.213	1.500.000	1.915.213
Egenkapital 30. juni	2.835.000	410.086	22.833.453	1.500.000	27.578.539

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.487.500	1.400.504
	1.487.500	1.400.504
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	223.679	228.804
Andre omkostninger til social sikring	184	143
	223.863	228.947
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	722	0
Andre finansielle indtægter	34.747	119.929
	35.469	119.929
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	179.564	234.146
Årets udskudte skat	271.718	262.289
	451.282	496.435

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	6.889.688
Kostpris 30. juni	6.889.688
Værdireguleringer 1. juli	16.597.812
Årets værdireguleringer	1.487.500
Værdireguleringer 30. juni	18.085.312
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	24.975.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	24.975.000	23.487.500
Stigning i markedsleje	0,5-2%	0,5-2%
Ændring i driftsomkostninger	1%	1%
Diskonteringsrente i gennemsnit for ejendommene	5,6%	5,7%

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 4,25 % - 6,75 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til ca. 5,6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,1	5,6	6,1
Dagsværdi	27.512.500	24.975.000	22.875.000
Ændring i dagsværdi	2.537.500	0	-2.100.000

7 Andre tilgodehavender

I regnskabsposten indgår indestående i Grundejernes Investeringsfond med DKK 1.156.310 (DKK 1.100.048 sidste år), hvoraf mere end 90% forventes udbetalt mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

8 Tilgodehavender hos kapitalejer

Udlån til kapitalejer er sket i henhold til generalforsamlingsbemyndigelse. Udlånet er givet på markedsvilkår og forrentes med en markedsrente.

9 Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse DKK	Dagsværdi 30. juni DKK
Obligationer	-167.403	670.245
Gældsbev.	0	119.280

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
10 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.224.555	1.945.958
Værdipapirer	-22.000	-22.000
Regnskabsmæssige hensættelser mv.	-78.355	-71.165
Forudbetalte omkostninger	7.222	6.911
	<u>2.131.422</u>	<u>1.859.704</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen Aldershvilevej 109 - 113, ejerforeningen Godtgemt 9 - 15 og ejerforeningen Gentoftegade 60 - 62 er der tinglyst pantstiftende sikkerhed. Selskabet besidder pr. 30. juni 2021 henholdsvis 7, 6 og 3 lejligheder i ejendommene. Desuden ejes der henholdsvis 3 og 1 kælderrum i ejendommene Aldershvilevej og Godtgemt samt 3 butikker i ejendommen Gentoftegade.

Sikkerhedsstillelsen udgør mellem kr. 10.000 og kr. 38.000 pr. lejlighed i ejendommen Aldershvilevej og kr. 10.000 pr. lejlighed i ejendommene Godtgemt og Gentoftegade.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2022.

Eventualforpligtelser

Konto for udvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 120 udgør samlet kr. 732.026 mod kr. 648.610 sidste år.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ændring af regnskabspraksis vedrørende præsentation af indestående i ejendommen Gentoftgade 60-62. Indestående i sameje-ejendommen Gentoftgade 60-62 har tidligere været præsenteret som et nettotal. Præsentationen er ændret til at regnskabstallene nu præsenteres brutto på de respektive regnskabsposter for aktiver og gæld. Sammenligningstal er tilsvarende ændret.

Den ændrede præsentation har ikke haft indvirkning på driftresultat eller egenkapital, hverken i regnskabsåret eller i sammenligningsåret.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning, lejeindtægter mv.

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder og butikker mv. indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger ved udlejning

Omkostninger ved udlejning indeholder primært årets driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, lejeindtægter mv., omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastkravet er fastsat til mellem 4,25 og 4,75% for ejendomme med boliglejemål og 6,75 for kontor- og butiklejemål.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.