

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

K/S Randers Erhvervscenter Syd

C/O adv.fa. Lou & Partnere, Østergrave 4, 8900 Randers C

CVR-nr. 25 09 42 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2024.

Jan Toft Olesen
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	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Randers Erhvervscenter Syd.

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 resultatet 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.

Randers C, den 4. april 2024

Direktion

Per Sehested-Blad
direktør

Bent Møller
direktør

Claus Ulrich Aage Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Randers Erhvervscenter Syd

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Randers Erhvervscenter Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 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 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere 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 virksomheden 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.

Randers, den 4. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Chresta Egeberg Salling

statsautoriseret revisor
mne46619

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Randers Erhvervscenter Syd C/O adv.f.a. Lou & Partnere, Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 25 09 42 20 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Sehested-Blad, direktør Bent Møller, direktør Claus Ulrich Aage Jørgensen, direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Spar Nord

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af eje og udleje følgende ejendomme: Matr. nr. 12 aa Vorup by, Vorup, Messingvej 22 a-e, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ac Vorup by, Vorup, Messingvej 50-58, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ad Vorup by, Vorup, Messingvej 60-66, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ae Vorup by, Vorup, Messingvej 30-38, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 al Vorup by, Vorup, Messingvej 31-45, 8940 Randers SV, 12 u Vorup by, Vorup, Messingvej 40-48, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ah Vorup by, Vorup, Messingvej 72, 8940 Randers SV og Matr. nr. 12 am Vorup by, Vorup, Messingvej 74, 8940 Randers SV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.119 t.kr. mod 4.636 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.717 t.kr. mod 4.155 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning	5.119.385	4.636.270
Ejendomsomkostninger	-1.770.827	-1.536.477
Andre eksterne omkostninger	-394.931	-439.992
Bruttoresultat	2.953.627	2.659.801
1 Personaleomkostninger	-590.193	-629.776
Driftsresultat	2.363.434	2.030.025
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	590.091	2.409.909
Øvrige finansielle omkostninger	-236.948	-284.532
Årets resultat	2.716.577	4.155.402
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.716.577	4.155.402
Disponeret i alt	2.716.577	4.155.402

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	55.000.000	54.409.909
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>54.409.909</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>54.409.909</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.332	65.779
	Andre tilgodehavender	<u>40.824</u>	<u>55.596</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.156</u>	<u>121.375</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>59.156</u>	<u>121.375</u>
	Aktiver i alt	<u>55.059.156</u>	<u>54.531.284</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-4.990.000	-4.990.000
Overført resultat	37.727.412	36.210.835
Egenkapital i alt	<u>37.737.412</u>	<u>36.220.835</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.844.899</u>	<u>13.611.848</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.844.899</u>	<u>13.611.848</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	769.175	764.550
Gæld til pengeinstitutter	371.131	726.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.342	35.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.243	120.539
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.500.000	1.500.000
Anden gæld	1.696.954	1.551.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.476.845</u>	<u>4.698.601</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>17.321.744</u>	<u>18.310.449</u>
Passiver i alt	<u>55.059.156</u>	<u>54.531.284</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Ikke indbetalt virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	-4.990.000	33.255.433	33.265.433
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	4.155.402	4.155.402
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	-4.990.000	36.210.835	36.220.835
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.716.577	2.716.577
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
	5.000.000	-4.990.000	37.727.412	37.737.412

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	487.005	529.361
Pensioner	84.065	80.734
Andre omkostninger til social sikring	19.123	19.681
	590.193	629.776
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	590.091	2.409.909
	590.091	2.409.909

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	53.241.000	53.241.000
Kostpris 31. december 2023	53.241.000	53.241.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.168.909	-1.241.000
Årets regulering til dagsværdi	590.091	2.409.909
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	1.759.000	1.168.909
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	55.000.000	54.409.909

Virksomhedens investeringsejendomme består af 12 erhvervsejendomme på i alt 12.561 m², på en samlet grundareal på 59.318 m² beliggende i 8940 Randers SV.

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 fra den 4. november 2023 foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Nordicals. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 55 mio. kr. baseret på en normalindtjeningsmodel med en diskonteringsfaktor inkl. inflation. Der er anvendt et afkastkrav på 6,62%.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Der er forudsat en nuværende udlejningsprocent på 96% svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 408 kr./m²

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 55.000 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 vil dagsværdien falde med 4.151 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.890 t.kr.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.614.074	14.376.398
Heraf forfalder inden for 1 år	-769.175	-764.550
	12.844.899	13.611.848
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.761.918	10.526.468
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		55.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		590.091
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.655 t.kr. og bankgæld 371 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 55.000 t.kr.		
7. Nærtstående parter		
Bestemmende indflydelse		
Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS		Komplementar

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Randers Erhvervscenter Syd er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, og indregnes i den periode som lejen dækker. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der er medgået til af K/S'ets investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, tab på lejere, ejendomsskatter, forsikring og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncering og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Virksomheden anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.