



Remien Holding ApS

Europaplads 16, 4.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25591666

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2024

Christian Claes Remien
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Remien Holding ApS
Europaplads 16, 4.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25591666
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Åge Tang-Andersen, formand
Christian Claes Remien
Carsten Gørtz Petersen

Direktion

Christian Claes Remien, 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 01.01.2023 - 31.12.2023 for Remien Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.03.2024

Direktion

Christian Claes Remien
direktør

Bestyrelse

Åge Tang-Andersen
formand

Christian Claes Remien

Carsten Gørtz Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Remien Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Remien Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 22.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme i Aarhus og Trekantsområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er hovedfokus på optimering af den daglige drift og selskabets betydelige pipeline af udviklingsprojekter.

Årets resultat udgør et overskud på 8.580 t.kr. og anses for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket positivt af færre finansielle omkostninger sammenholdt med sidste år som følge af indfrielse af finansielle kontrakter i sidste regnskabsår.

Selskabets aftaler med sine finansieringskilder er forlænget til 2027.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	10.903.949	11.754.953
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.310.185	(7.994.123)
Personaleomkostninger	3	0	(1.100.000)
Driftsresultat		12.214.134	2.660.830
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.599.798	24.239.700
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.875.021	2.044.858
Andre finansielle indtægter		73.074	20.387
Nedskrivning af finansielle aktiver		(534.114)	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.144.626)	(2.395.462)
Andre finansielle omkostninger	4	(16.508.921)	(23.291.407)
Resultat før skat		6.574.366	3.278.906
Skat af årets resultat	5	2.005.250	3.599.890
Årets resultat		8.579.616	6.878.796
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.579.616	6.878.796
Resultatdisponering		8.579.616	6.878.796

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		288.160.284	284.905.584
Materielle aktiver		288.160.284	284.905.584
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		183.833.112	171.233.314
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.833.200	2.354.114
Andre tilgodehavender		1.280.000	870.000
Udskudt skat		8.723.000	7.509.000
Finansielle aktiver	6	195.669.312	181.966.428
Anlægsaktiver		483.829.596	466.872.012
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.630	576.982
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		66.184.936	63.446.254
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		791.250	0
Tilgodehavender		67.030.816	64.023.236
Likvide beholdninger		3.651.521	16.088.346
Omsætningsaktiver		70.682.337	80.111.582
Aktiver		554.511.933	546.983.594

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		55.915.563	43.315.769
Overført overskud eller underskud		58.219.336	62.239.514
Egenkapital		114.259.899	105.680.283
Ansvarlig lånekapital		33.417.522	33.016.687
Gæld til realkreditinstitutter		175.712.611	183.245.602
Bankgæld		106.319.641	102.620.247
Deposita		2.506.671	1.775.555
Anden gæld		5.321.000	9.942.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	323.277.445	330.600.091
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	14.873.902	11.752.604
Bankgæld		905.478	6.804.486
Deposita		2.840.360	2.857.253
Modtagne forudbetalinger fra kunder		287.864	324.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.235.066	1.147.761
Gæld til tilknyttede virksomheder		91.483.862	81.489.564
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		832	830
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	104.249
Anden gæld		5.347.225	6.222.077
Kortfristede gældsforpligtelser		116.974.589	110.703.220
Gældsforpligtelser		440.252.034	441.303.311
Passiver		554.511.933	546.983.594
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	43.315.769	62.239.514	105.680.283
Årets resultat	0	12.599.794	(4.020.178)	8.579.616
Egenkapital ultimo	125.000	55.915.563	58.219.336	114.259.899

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er vurderet individuelt for selskabets ejendomme. Afkastkravet ligger i intervallet 3,65%-4,5% for boligejendomme beliggende i Aarhus pr. 31.12.2023, hvilket er i lighed med sidste år. Afkastkravet ligger i intervallet 6%-8,5% for erhvervsejendomme beliggende i Aarhus pr. 31.12.2023, hvilket er i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 13.955 t.kr. for boligejendomme og 9.952 t.kr. for erhvervsejendomme. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 17.931 t.kr. for boligejendomme og 10.118 t.kr. for erhvervsejendomme.

Samlet størrelse på boligejendommene udgør 4.195 kvadratmeter, som består af 4 ejendomme. Samlet størrelse på erhvervsejendomme udgør 15.059 kvadratmeter, som består af 10 ejendomme.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for boligejendomme på 5.152 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for erhvervsejendomme på 6.642 t.kr.

Ved beregning af ejendommenes dagsværdi er der indregnet samlet tomgangsleje på 1.943 t.kr.

Selskabet har indgået både beboelses- og erhvervslejekontrakter med lejere. Beboelseslejekontrakter kan opsiges i henhold til lejeloven, mens erhvervslejemål er aftalt individuelt med både korte og lange opsigelsesvarsler.

I tillæg til ovenstående har selskabet en byggerettighed svarende til 1.430 m². Denne er indregnet med 3.009 kr. pr. m² og indgår derfor med en værdi på 4.302 t.kr. i lighed med sidste år. En forøgelse af prisen pr. byggeret m² på 500 kr./m² vil forøge dagsværdien med 715 t.kr., mens en formindskelse af prisen pr. byggeret m² på 500 kr./m² vil reducere dagsværdien med 715 t.kr.

Værdiansættelsen af byggerettigheder sker på baggrund af de byggeretsmeter, der er opnået tilladelse til i lokalplan. Værdiansættelsen sker ved en skønnet prissætning af byggeretterne. Værdien er fastsat ud fra sammenlignelige arealer i området i bydelen. Værdien af byggeretten er vurderet af ekstern vurderingsmand, og den indregnede dagsværdi svarer til den af de eksterne vurderingsmænd vurderede værdi af byggeretten.

Selskabet ejer foruden ovenstående ejendomme en grund på Havbakkevej, hvilken er værdiansat til 9.000 t.kr. på baggrund af den komparative metode, hvor dagsværdien er baseret på kendte markedspriser.

2 Bruttofortjeneste/-tab

Andre driftsindtægter, der indgår i selskabets bruttofortjeneste, omfatter erhvervslejernes bidrag til fællesdrift. Der er i regnskabsåret indtægter for 2.145 t.kr. mod 1.678 t.kr. sidste år.

3 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	0	1.100.000
	0	1.100.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	15.485.544	14.578.330
Øvrige finansielle omkostninger	1.023.377	8.713.077
	16.508.921	23.291.407

5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	118.182
Ændring af udskudt skat	(1.214.000)	(3.704.139)
Refusion i sambeskatning	(791.250)	(13.933)
	(2.005.250)	(3.599.890)

6 Finansielle aktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Højbjerg Plads ApS	Aarhus	ApS	100,00
Industriområdet 6+15+19 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Investeringselskabet Kerteminde ApS	Aarhus	ApS	100,00
Bredskiftecentret ApS	Aarhus	ApS	100,00
Industrivej 6, Knudlund ApS	Aarhus	ApS	100,00
Risagergård Invest ApS	Aarhus	ApS	51,00
Remien Ejendomme ApS	Aarhus	ApS	100,00
Andersen & Remien Holding ApS	Aarhus	ApS	100,00

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	33.417.522	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.552.902	8.568.604	175.712.611	145.350.720
Bankgæld	1.000.000	2.484.000	106.319.641	0
Deposita	0	0	2.506.671	2.033.559
Anden gæld	5.321.000	700.000	5.321.000	0
	14.873.902	11.752.604	323.277.445	147.384.279

Selskabets langfristede bankgæld genforhandles i 2027, mens den ansvarlig lånekapital forfalder i perioden 2025 - 2027.

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	288.160.284
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.310.185

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabet i årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 288.160 t.kr. pr. 31.12.2023

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 142.395 t.kr. i ovenstående ejendomme samt grunde og bygninger i datterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelser i Kystvejen 43, Aarhus ApS samt bankgæld i eget selskab og underliggende datterselskaber.

Indestående på 2.644 kr. er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit.

Den samlede bankgæld i omfattede selskaber udgør 153.671 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er pantsat overfor selskabets bankforbindelser. Den regnskabsmæssige værdi er 153.671 t.kr. pr. 31.12.2023

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser i form af selvskyldnerkaution over for Jyske Bank for bankgæld i Kystvejen 43, Aarhus ApS samt bankgæld i Remien Holding ApS og underliggende koncernselskaber. Den samlede bankgæld omfattet af kautioner i øvrige selskaber pr. 31.12.2023 udgør 45.446 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter erhvervslejerens bidrag til fælles driftsomkostninger.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 moderselskabet og alle dets 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

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

Dagsværdien af byggeretter opgøres ved anvendelse af residual metoden, hvilket indebærer at selskabet årligt foretager en individuel måling af hver ejendoms byggeretsmeter på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m² i det pågældende område. Vurderingen af værdien af byggeretten foretages af ekstern vurderingsmand.

Dagsværdien af parcelhusgrunde er fastsat på baggrund af den komparative metode, hvor dagsværdien er baseret på kendte markedspriser reguleret for individuelle forhold.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Dagsværdien af byggeretter opgøres ved anvendelse af residual metoden, hvilket indebærer at selskabet årligt foretager en individuel måling af hver ejendoms byggeretsmeter på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m² i det pågældende område. Vurderingen af værdien af byggeretten foretages af ekstern vurderingsmand.

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 kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Tilgodehavende og skyldig 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.