



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bagsværd City A/S

Bagsværd Hovedgade 98, 1. H, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 31 17 82 82

Årsrapport

2023/24

This document has esignatur Agreement-ID: aa4494XsTZJ252119284

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. oktober 2024.

Michael Christopher Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Bagsværd City A/S.

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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 15. oktober 2024

Direktion

Michael Christopher Pedersen

Bestyrelse

Stephanie Chonnakan Pedersen
formand

Valdemar Michael Chaiyawat
Pedersen
næstformand

Michael Christopher Pedersen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bagsværd City A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bagsværd City A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 15. oktober 2024

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor
mne21443



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Bagsværd City A/S Bagsværd Hovedgade 98, 1. H 2880 Bagsværd |
| | CVR-nr.: 31 17 82 82 |
| | Stiftet: 3. januar 2008 |
| | Hjemsted: Gladsaxe |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Bestyrelse | Stephanie Chonnakan Pedersen, formand Valdemar Michael Chaiyawat Pedersen, næstformand Michael Christopher Pedersen |
| Direktion | Michael Christopher Pedersen |
| Revision | Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K |
| Modervirksomhed | RUBIS Holding ApS, Gladsaxe |



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme, der omfatter erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.920 t.kr. mod 2.926 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2023/24</u> <u>kr.</u> | <u>2022/23</u> <u>t.kr.</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 3.967.374 | 4.230 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 923.531 | 313 |
| Driftsresultat | 4.890.905 | 4.543 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 106.665 | 66 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -1.252.455 | -858 |
| Resultat før skat | 3.745.115 | 3.751 |
| 2 Skat af årets resultat | -824.701 | -825 |
| Årets resultat | 2.920.414 | 2.926 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 1.500.000 | 3.000 |
| Overføres til overført resultat | 1.420.414 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -74 |
| Disponeret i alt | 2.920.414 | 2.926 |



Balance 30. juni

| Aktiver | | 2024 | 2023 |
|--------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 160.000 | 0 |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>70.500.000</u> | <u>69.500</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>70.660.000</u> | <u>69.500</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>70.660.000</u> | <u>69.500</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 7.824 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.074.001 | 2.200 |
| | Andre tilgodehavender | <u>98.695</u> | <u>75</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.180.520</u> | <u>2.275</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>2</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.180.520</u> | <u>2.277</u> |
| | Aktiver i alt | <u>71.840.520</u> | <u>71.777</u> |



Balance 30. juni

| Note | 2024 kr. | 2023 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 2.600.000 | 2.600 |
| Overført resultat | 21.542.981 | 20.122 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.500.000 | 3.000 |
| Egenkapital i alt | 25.642.981 | 25.722 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 9.418.000 | 8.872 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 9.418.000 | 8.872 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 32.609.347 | 33.518 |
| Deposita | 1.571.154 | 1.496 |
| Selskabsskat | 278.701 | 462 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 34.459.202 | 35.476 |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | 911.404 | 910 |
| Gæld til pengeinstitutter | 991.121 | 438 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 104.263 | 108 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 53.734 | 0 |
| Anden gæld | 259.815 | 251 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.320.337 | 1.707 |
| Gældsforpligtelser i alt | 36.779.539 | 37.183 |
| Passiver i alt | 71.840.520 | 71.777 |
| 5 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |



Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | Foreslået udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|--|--------------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023 | 2.600.000 | 20.122.567 | 3.000.000 | 25.722.567 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -3.000.000 | -3.000.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.420.414 | 1.500.000 | 2.920.414 |
| | 2.600.000 | 21.542.981 | 1.500.000 | 25.642.981 |



Noter

| | 2023/24 kr. | 2022/23 t.kr. |
|--|-------------------------|-------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 36.855 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.215.600</u> | <u>858</u> |
| | <u>1.252.455</u> | <u>858</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 278.701 | 462 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>546.000</u> | <u>363</u> |
| | <u>824.701</u> | <u>825</u> |

3. Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 12 retail- og dentalejerlejligheder og 1 parkeringskælder beliggende i Bagsværd.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | |
|--------------------------|------------------|
| | <u>30/6 2024</u> |
| Afkastkrav, erhverv | 6,55-7,2 % |
| Tomgangsprocent, erhverv | 0-5 % |

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For de 12 erhvervsejerlejligheder er der ikke budgetteret med tomgang, mens der er budgetteret med en tomgang på 5 % vedrørende parkeringskælderens.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 70.500 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.100 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt 30/6 2024 kr.</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</u> | <u>Langfristet gæld 30/6 2024 kr.</u> | <u>Restgæld efter 5 år kr.</u> |
|--------------------------------|---|--|---|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 33.520.751 | 911.404 | 32.609.347 | 27.920.696 |
| Deposita | 1.571.154 | 0 | 1.571.154 | 1.571.154 |
| Selskabsskat | 278.701 | 0 | 278.701 | 0 |
| | <u>35.370.606</u> | <u>911.404</u> | <u>34.459.202</u> | <u>29.491.850</u> |



Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|--|--|
| Dagsværdi 30. juni 2024 | 70.500.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 923.531 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.521 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 70.500 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbreve på i alt 25.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 60.200 t.kr.

Tinglyst ejerpantebrev på 5.508 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 10.300 t.kr., er ikke deponeret til sikkerhed.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MCP Holding ApS, CVR-nr. 27 33 18 15, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bagsværd City A/S 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 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år | 0-20 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsjendomme 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”.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

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 nominal værdi.

Michael Christopher Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Christopher Pedersen
Direktør
ID: 00ad8a84-6239-4476-ac5d-5131e9f5547e
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 16-10-2024
Underskrevet med MitID



Michael Christopher Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Christopher Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 00ad8a84-6239-4476-ac5d-5131e9f5547e
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 16-10-2024
Underskrevet med MitID



Stephanie Chonnakan Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stephanie Chonnakan Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: b4cb10cb-7c1f-4c2e-8d68-bfd579eae369
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 16-10-2024
Underskrevet med MitID



Valdemar Michael Chaiyawat Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Valdemar Michael Chaiyawat Pedersen
Næstformand
ID: 8563141e-e685-4a57-8386-37b99a2fee44
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 16-10-2024
Underskrevet med MitID



Bent Pallesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Pallesen
Statsautoriseret revisor
ID: 6f0874d4-557c-4860-903f-167537f93685
CVR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 16-10-2024
Underskrevet med MitID



Michael Christopher Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Christopher Pedersen
Dirigent
ID: 00ad8a84-6239-4476-ac5d-5131e9f5547e
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 16-10-2024
Underskrevet med MitID

