



Sølund Ejendomsinvest Holding A/S

Sulsted Landevej 10
9380 Vestbjerg
CVR-nr. 31493129

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.11.2023

Bo Arvin
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sølund Ejendomsinvest Holding A/S

Sulsted Landevej 10

9380 Vestbjerg

CVR-nr.: 31493129

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Morten Jensen, formand

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Direktion

Bo Arvin, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Sølund Ejendomsinvest Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestbjerg, den 08.11.2023

Direktion

Bo Arvin
direktør

Bestyrelse

Morten Jensen
formand

Bo Arvin

Maryrose Yau Arvin

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sølund Ejendomsinvest Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sølund Ejendomsinvest Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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.

Aalborg, den 08.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1.692 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af indregnede kapitalandele på -738 t.kr., positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.381 t.kr., samt positivt påvirket af kursregulering af værdipapirer på 915 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	30.302	(451.047)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.381.400	(103.250)
Personaleomkostninger	2	(866.717)	(699.219)
Af- og nedskrivninger	3	(32.097)	(33.931)
Driftsresultat		1.512.888	(1.287.447)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		105.857	3.289.083
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(843.566)	924.153
Andre finansielle indtægter	4	1.881.527	946.315
Andre finansielle omkostninger	5	(348.900)	(1.233.150)
Resultat før skat		2.307.806	2.638.954
Skat af årets resultat		(615.400)	(14.000)
Årets resultat		1.692.406	2.624.954
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		119.800	0
Overført resultat		1.572.606	2.624.954
Resultatdisponering		1.692.406	2.624.954

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		18.725.000	6.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		410.000	4.166
Indretning af lejede lokaler		427.856	455.787
Materielle aktiver	6	19.562.856	6.709.953
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.307.299	10.935.125
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.632.705	3.346.066
Finansielle aktiver	7	15.940.004	14.281.191
Anlægsaktiver		35.502.860	20.991.144
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.387.367	18.721.959
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.731.944	4.932.254
Udskudt skat		0	25.773
Andre tilgodehavender		1.133.467	2.208.088
Tilgodehavende skat		174.217	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		178.918	917.401
Periodeafgrænsningsposter		2.086.022	3.042
Tilgodehavender		20.691.935	26.808.517
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.981.095	6.555.805
Værdipapirer og kapitalandele		18.981.095	6.555.805
Likvide beholdninger		3.998.368	10.004.087
Omsætningsaktiver		43.671.398	43.368.409
Aktiver		79.174.258	64.359.553

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		61.236.459	59.663.853
Forslag til udbytte for regnskabsåret		119.800	0
Egenkapital		62.556.259	60.863.853
Udskudt skat		491.529	0
Hensatte forpligtelser		491.529	0
Anden gæld		8.245.050	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.245.050	0
Deposita		91.754	89.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	65.474
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.314.359	1.954.523
Gæld til associerede virksomheder		649.160	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		120.667	785.656
Skyldig skat		0	568.871
Anden gæld	9	2.583.711	21.226
Periodeafgrænsningsposter		61.769	9.995
Kortfristede gældsforpligtelser		7.881.420	3.495.700
Gældsforpligtelser		16.126.470	3.495.700
Passiver		79.174.258	64.359.553
Dagsværdioplysninger	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	0	59.663.853	0	60.863.853
Overført til dækning af underskud	0	810.105	(810.105)	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(3.380.000)	3.380.000	0	0
Overført til reserver	0	3.307.604	(3.307.604)	0	0
Årets resultat	0	(737.709)	2.310.315	119.800	1.692.406
Egenkapital ultimo	1.200.000	0	61.236.459	119.800	62.556.259

Noter

1 Bruttofortjeneste/-tab

I Bruttofortjeneste/-tab indgår andre driftsindtægter på 38 t.kr.

Andre driftsindtægter omfatter udbetalte kompensationer.

2 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	858.232	690.741
Andre omkostninger til social sikring	8.485	8.478
	866.717	699.219
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

3 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	32.097	33.931
	32.097	33.931

4 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	323.792	393.487
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	163.921	217.393
Renteindtægter i øvrigt	366.412	222.256
Dagsværdireguleringer	915.417	0
Øvrige finansielle indtægter	111.985	113.179
	1.881.527	946.315

5 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	41.214	34.715
Renteomkostninger i øvrigt	307.686	66.247
Dagsværdireguleringer	0	1.132.188
	348.900	1.233.150

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	6.353.250	54.994	565.831
Tilgange	10.093.600	410.000	0
Kostpris ultimo	16.446.850	464.994	565.831
Opskrivninger primo	(103.250)	0	0
Årets opskrivninger	2.381.400	0	0
Opskrivninger ultimo	2.278.150	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(50.828)	(110.044)
Årets afskrivninger	0	(4.166)	(27.931)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(54.994)	(137.975)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.725.000	410.000	427.856

Selskabets investeringsejendomme består af tre boligejendomme på samlet 354 m² beliggende i Vadum, Nordjylland samt en boligejendom på 194 m² beliggende på Frederiksberg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Boligejendomme Vadum:

- Alle ejendomme er udlejet pr. 30.06.2023
- Den samlede årlige budgetterede leje udgør 376 t.kr.
- Afkastkravet udgør 5,31% pr. 30.06.2023 (5,09% pr. 30.06.2022)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 536 t.kr. og øge dagværdien med 647 t.kr.
- Ejendommene er værdiansat til 17.585 kr./m²
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi pr. 30.06.2023

Boligejendom Frederiksberg:

Ejendom er indregnet på baggrund af købsaftale indgået 30.06.2023.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.753.204	8.904.643
Tilgange	4.816.917	149.500
Kostpris ultimo	10.570.121	9.054.143
Opskrivninger primo	4.461.295	(6.359.967)
Afskrivninger på goodwill	(200.865)	0
Andel af årets resultat	662.722	(695.316)
Udbytte	(2.700.000)	(680.000)
Andre reguleringer	(356.000)	(148.250)
Opskrivninger ultimo	1.867.152	(7.883.533)
Nedskrivninger primo	720.626	801.390
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	149.400	660.705
Nedskrivninger ultimo	870.026	1.462.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.307.299	2.632.705

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Sølund Glyngøre Invest ApS (likvideret)	Vestbjerg	ApS	0,00
Sølund Idom ApS	Vestbjerg	ApS	100,00
Sølund Vadum Invest ApS	Vestbjerg	ApS	66,66
Sølund Vadum I ApS	Vestbjerg	ApS	100,00
Sølund Vadum II ApS (stemmer 100%)	Vestbjerg	ApS	55,00
Sølund Niverød Komplementarselskab ApS	Vestbjerg	ApS	100,00
Sølund Skeldalen Invest ApS (stemmer 71,42%)	Vestbjerg	ApS	20,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Teglbakken Niverød P/S	Vestbjerg	P/S	45,00
Vestergaard Vestbjerg K/S	Vestbjerg	K/S	50,00
Vestergaard Byg K/S	Vestbjerg	K/S	40,00
Komplementarselskabet Vestergaard Vestbjerg ApS	Vestbjerg	ApS	50,00
Højgaard Vestbjerg K/S	Vestbjerg	K/S	49,02
Højrimmen Byg ApS	Vodskov	ApS	40,00
Komplementarselskabet HV Vestbjerg ApS	Vestbjerg	ApS	50,00

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Anden gæld	8.245.050
	8.245.050

9 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	33.800	21.226
Anden gæld i øvrigt	2.549.911	0
	2.583.711	21.226

10 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	18.725.000	18.981.095
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.381.400	1.076.413

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for Skeldalen ApS' låneengagement hos DLR Kredit stillet kaution. Restgæld udgør 55.992 t.kr. pr. 30.06.2023

Selskabet har til sikkerhed for Sølund Vadum Invest ApS' engagement hos Danske Bank stillet solidarisk selvskyldnerkaution. Selskabets bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2023.

Selskabet har til sikkerhed for Højrimmen Byg ApS' bankgæld hos Spar Nord Bank stillet selvskyldnerkaution begrænset til ejerandel (40%). Bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2023.

Selskabet har til sikkerhed for Højrimmen Byg ApS' bankgæld hos Spar Nord stillet efterkaution for Marvin Holding ApS, der har stillet selvskyldnerkaution begrænset til ejerandel (10%). Bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2023.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder kompensationer.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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 alle 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

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5
Indretning af lejede lokaler	10

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Restværdier udgør 287 t.kr.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles 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, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af

årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.