

Palladium Ejendomsinvest ApS

Danalien 1, 2. th

9000 Aalborg

CVR-nummer 31502357

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

16/6 - 2023


Lars Lorentz Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Palladium Ejendomsinvest ApS
Danalien 1, 2. th
9000 Aalborg

Hjemstedskommune: Aalborg
CVR-nummer: 31502357
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Lars Lorentz Nielsen

Pengeinstitut

Spar Nord A/S

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Kontaktperson:
Michael Carstens

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Palladium Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 24. maj 2023

Direktionen:



Lars Lorentz Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Palladium Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Palladium Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 selskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsund, 24. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Michael Carstens
Statsautoriseret revisor
mne34300

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i og udlejning af erhvervs-ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Investeringsjendommens værdiansættelse

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København, og består af både erhvervs- og bolig lejemål.

Dagsværdien er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (tkr):

	<i>Areal</i>	<i>Driftsafkast</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Total</i>	<i>Pr. m2</i>
Bolig (udviklet)	6.027	8.004	3,71%	215.956	36
Bolig (ikke udviklet)	2.171	721	1,66%	43.332	20
Erhverv	996	1.530	5,01%	30.552	31

Vægtet afkastkrav udgør for 2022 3,6% mod 3,5% i 2021.

Udover ovenstående tillægges og fradrages øvrige reguleringer til markedsværdien.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	10.372.581	9.685
1	Personaleomkostninger	-1.041.156	-1.229
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-86.500	9.297
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-2
	Resultat før finansielle poster	9.244.925	17.751
	Finansielle indtægter	3.490.364	5.200
	Finansielle omkostninger	-5.717.101	-5.755
	Resultat før skat	7.018.188	17.196
2	Skat af årets resultat	-1.579.118	-3.906
	Årets resultat	5.439.070	13.290
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	5.439.070	13.290
	Resultatdisponering i alt	5.439.070	13.290

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	302.100.000	299.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.000	101
	Materielle anlægsaktiver	302.201.000	299.101
	Anlægsaktiver i alt	302.201.000	299.101
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.461	0
	Andre tilgodehavender	175.611.111	175.875
	Tilgodehavender	175.620.572	175.875
	Omsætningsaktiver i alt	175.620.572	175.875
	Aktiver i alt	477.821.572	474.976

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring	5.068.933	3.369
	Overført resultat	214.035.491	208.596
	Egenkapital i alt	219.229.424	212.091
	Hensættelser til udskudt skat	50.353.286	49.584
	Hensatte forpligtelser	50.353.286	49.584
	Gæld til realkreditinstitutter	194.592.058	195.795
6	Afledte finansielle instrumenter	0	2.065
7	Langfristede gældsforpligtelser	194.592.058	197.860
	Gæld til realkreditinstitutter	1.481.716	1.474
	Afledte finansielle instrumenter	2.085.529	2.200
	Kreditinstitutter	2.738.920	4.227
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.503.036	5.302
	Selskabsskat	817.178	1.031
	Anden gæld	961.328	1.208
	Periodeafgrænsningsposter	59.097	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.646.804	15.442
	Gældsforpligtelser i alt	208.238.862	213.302
	Passiver i alt	477.821.572	474.976
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Dagsvær- direserve for regn- skabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	125	3.369	208.596	212.091
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	1.700	0	1.700
Årets resultat	0	0	5.439	5.439
Egenkapital ultimo	125	5.069	214.035	219.229

Noter	2022	2021	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	839.465	1.016
	Pensioner	186.780	203
	Andre omkostninger til social sikring	14.668	7
	Øvrige personaleomkostninger	243	3
	Personaleomkostninger i alt	1.041.156	1.229
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).			
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	809.791	815
	Regulering af udskudt skat	769.327	3.090
	Skat af årets resultat i alt	1.579.118	3.906
3	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar	224.602.000	220.645
	Tilgang i årets løb	3.186.500	3.957
	Kostpris 31. december	227.788.500	224.602
	Dagsværdiregulering 1. januar	74.398.000	64.711
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-86.500	9.687
	Dagsværdireguleringer 31. december	74.311.500	74.398
	Investeringsejendomme i alt	302.100.000	299.000

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af ejendomme beliggende centralt i Københavns og Frederiksberg Kommune. Ejendommene er anskaffet løbende i perioden fra 1997-2011.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (tkr):

	Areal	Driftsafkast	Afkastkrav	Total	Pr. m2
Bolig (udviklet)	6.027	8.004	3,71%	215.956	36
Bolig (ikke udviklet)	2.171	721	1,66%	43.332	20
Erhverv	996	1.530	5,01%	30.552	31

Vægtet afkastkrav udgør i 2022 3,6% mod 3,5% i 2021.

Udover ovenstående tillægges og fradrages øvrige reguleringer til markedsværdien.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme jf. markedsrapporter.

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser, at såfremt afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 35 mio. kr. at såfremt afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 47 mio. kr.

4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	1.949.772	1.950
Kostpris 31. december	<u>1.949.772</u>	<u>1.950</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.848.772	-1.847
Årets af- og nedskrivninger	0	-2
Afskrivninger 31. december	<u>-1.848.772</u>	<u>-1.849</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>101.000</u>	<u>101</u>

5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Afledt finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld.

Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 1 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2022, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Årets dagsværdiregulering på 2.180 tkr. incl udskudt skat er indregnet på egenkapitalen.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	194.747.444	196.527
--	-------------	---------

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers engagement med Spar Nord:

Byg og Bo: Boligrenovering ApS,
Ejendomsselskabet Otto ApS.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 209.035, er der givet pant i grunde og bygninger, som i årsrapporten er indregnet med TDKK 302.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 30.464, der giver pant i grunde og bygninger som i årsrapporten er indregnet med TDKK 302.100.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejde lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøre pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurs og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.