



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PB INVEST I APS

C/O NEWSEC DATEA, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. april 2019

Anders Marcus

CVR-NR. 33 36 66 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PB INVEST I ApS c/o Newsec Datea, Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 33 36 66 98
	Stiftet: 14. december 2010
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Marcus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PB INVEST I 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2019

Direktion:

Anders Marcus

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i PB INVEST I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PB INVEST I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 29. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje egen ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom blev færdigopført i 2018. Ejendommen måles pr. 31/12 2018 og fremover til dagsværdi. Da ejendommen var under opførelse pr. 31/12 2016 og pr. 31/12 2017 er det ikke muligt at fastsætte en dagsværdi for de nævnte datoer. Sammenligningstallene er derfor ikke ændret til den nye regnskabspraksis, bortset fra, at der er ikke er afskrevet på ejendommen.

Dagsværdireguleringen har stor betydning for årets resultat.

Udover ændring af regnskabspraksis er der foretaget reguleringer til primo, som det fremgår af afsnittet vedørende anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.885.046	3.271.617
Personaleomkostninger.....	1	-107.355	-136.405
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		33.806.526	0
DRIFTSRESULTAT		37.584.217	3.135.212
Andre finansielle indtægter.....		0	139.129
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.971.773	-1.164.487
RESULTAT FØR SKAT		35.612.444	2.109.854
Skat af årets resultat.....	3	-7.851.649	-608.843
ÅRETS RESULTAT		27.760.795	1.501.011
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		27.760.795	1.501.011
I ALT		27.760.795	1.501.011

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		121.800.000	86.340.560
Materielle anlægsaktiver.....	4	121.800.000	86.340.560
ANLÆGSAKTIVER.....		121.800.000	86.340.560
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.699	160.226
Udskudte skatteaktiver.....		0	38.418
Andre tilgodehavender.....		1.282.350	1.077.635
Periodeafgrænsningsposter.....		1.700	9.939
Tilgodehavender.....		1.287.749	1.286.218
Likvide beholdninger.....		246.728	5.653.157
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.534.477	6.939.375
AKTIVER.....		123.334.477	93.279.935

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Koncerntilskud.....		0	12.000.000
Overført resultat.....		41.178.847	1.418.052
EGENKAPITAL.....	5	41.258.847	13.498.052
Hensættelse til udskudt skat.....		7.536.007	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.536.007	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	57.129.337
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.443.690	2.376.170
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.443.690	59.505.507
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	2.135.996
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.943.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		195.373	657.128
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		71.766.621	10.009.191
Selskabsskat.....		32.518	524.453
Anden gæld.....		38.421	5.715
Periodeafgrænsningsposter.....		63.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		72.095.933	20.276.376
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		74.539.623	79.781.883
PASSIVER.....		123.334.477	93.279.935
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	107.355	136.405	
	107.355	136.405	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	354.646	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.617.127	1.164.487	
	1.971.773	1.164.487	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	277.224	508.684	
Regulering af udskudt skat.....	7.574.425	100.159	
	7.851.649	608.843	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		86.340.559	
Tilgang.....		1.652.915	
Kostpris 31. december 2018.....		87.993.474	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		0	
Årets opskrivninger.....		33.806.526	
Opskrivninger 31. december 2018.....		33.806.526	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		946.497	
Praksisændring.....		-946.497	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		121.800.000	

NOTER

Note

Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen er en blandet ejendom med bolig og erhverv. Erhvervsdelen består af restaurant / cafe. Af lejeindtægten udgør ca. 17 % erhverv. Ejendommen er nyopført og færdigbygget i 2018 og er beliggende 2400 København NV.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.625 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 5.334 tkr. svarende til 1.721 kr. pr. kvadratmeter for erhverv og 1.541 kr. pr. kvadratmeter for boliger, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 709 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,86 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,86 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere blandede ejendomme i 2400 københavn NV.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 2.515 tkr. indgår i dagsværdien. Herudover er der taget højde for ikke markedsrelaterede risikofaktorer på 429 tkr.

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Koncern- tilskud	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	12.000.000	339.004	12.419.004
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....			177.286	177.286
Praksisændringer.....			901.762	901.762
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	12.000.000	1.418.052	13.498.052
Overførsel til/fra andre poster.....		-12.000.000	12.000.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			27.760.795	27.760.795
Egenkapital 31. december 2018.....	80.000	0	41.178.847	41.258.847

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser	Note					
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	6
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	59.265.333	2.135.996	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	2.443.690	0	2.443.690	2.376.170	0	
	2.443.690	0	2.443.690	61.641.503	2.135.996	

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje (og prioritetsgæld vedrørende sidste år).

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.
7
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Ind til 30/9 2018 var selskabet sambeskattet med administrationselskabet PB Invest ApS og søsterselskabet JP Basse ApS. Den skyldige selskabsskat pr. 30/9 2018 udgjorde 245 tkr. og er afregnet til PB Invest ApS.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Metropol II A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen for perioden efter 30/9 2018.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Der er tinglyst realkreditpantebreve på 65.162 kr. med pant i ejendommen, der har en regnskabsmæssig værdi på 114.000 tkr. Restgælden udgør 0 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PB INVEST I ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31/12 2018, da det vurderes, at det giver et mere retvisende billede.

Ejendommen var under opførelse pr. 31/12 2017 og først færdigopført i 2018. Det er derfor ikke muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi pr. 31/12 2017 og pr. 31/12 2016. Sammenligningstallene er derfor ikke tilrettede med en regulering til dagsværdi. Sammenligningstallene er alene tilpasset med, at der ikke længere er udgiftsført afskrivninger.

Ændring på grund af de tilbageførte afskrivninger 2016, praksisændring

Egenkapitalen pr. 1/1 2017 forøges med de tilbageførte afskrivninger for 2016 på 113 tkr. minus udskudt skat 25 tkr., i alt 88 tkr. (Ikke afsat udskudt skatteaktiv udgør 163 tkr.).

Ændring på grund af de tilbageførte afskrivninger 2017, praksisændring

Resultatet før skat for 2017 øges med 833 tkr. fra 1.277 tkr. til 2.110 tkr. for 2017, og resultat efter skat øges med 650 tkr. fra 768 tkr. til 1.418 tkr. Ejendommens værdi pr. 31/12 2017 forøges med 946 tkr. til 87.287 tkr. Udskudt skat øges med 183 tkr.

Ændring på grund af fejl/ differencer primo.

Anden gæld er medtaget med et for stort beløb på 94 tkr. En skattemæssig regulering var for 2017 behandlet som en permanent afvigelse, hvorfor der ikke var afsat udskudt skatteaktiv heraf, der udgør 83 tkr. Egenkapitalen pr. 1/1 2017 forøges med i alt 177 tkr. på grund af dette.

Samlet ændring for 2017 på grund af praksisændring og på grund af fejl primo

Resultat før skat ændres med 833 tkr. fra 1.277 tkr. til 2.110 tkr. for 2017, og resultat efter skat øges fra 768 tkr. med 733 tkr. til 1.501 tkr.

Ejendommens værdi pr. 31/12 2017 er ændret med 946 tkr. fra 85.394 tkr. til 86.340 tkr.

Udskudt skatteaktiv ændres 38 tkr. fra 0 tkr. til 38 tkr.

Egenkapitalen pr. 1/1 2018 er herefter samlet ændret med praksisændring på 902 tkr. og med en fejl på 177 tkr., i alt 1.079 tkr. Egenkapitalen ændres fra 12.419 tkr. til 13.498 tkr.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Ændring af regnskabspraksis' betydning for 2018

Såfremt regnskabspraksis ikke havde været ændret, skulle der have været foretaget afskrivning på af ejendommen på ca. 1.379 tkr. for 2018. Årets resultat før skat ville ændres med -35.185 tkr. til 427 tkr., og resultatet efter skat ville ændres med -27.445 tkr. til 316 tkr. for 2018. Egenkapitalen pr. 31/12 2018 ville ændres med -27.445 tkr. for 2018. Egenkapitalen er herudover forøget med 902 tkr. vedrørende praksisændringen for tidligere år jævnt over for. Det medfører, at egenkapitalen er forøget med i alt 28.347 tkr. pr. 31/12 2018 på grund af praksisændringen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- Udover oven nævnte er der foretaget reklassifikationer pr. 31/12 2017, som ikke har indvirkning på resultatet eller egenkapitalen:

Tilgodehavende fra salg ændres med -100 tkr. fra 261 tkr. til 160 tkr.

Andre tilgodehavender ændres med -12 tkr. fra 1.089 tkr. til 1.077 tkr.

Modtagne forudtalinge reduceres med 98 tkr. fra 2.475 tkr. til 2.376 tkr.

Gæld til leverandører øges med 429 tkr. fra 228 tkr. til 657 tkr.

Anden gæld reduceres med 443 tkr. og reduceres med oven nævnte fejl på 94 tkr. fra 543 tkr. til 6 tkr.

Pr. 31/12 2017 var beløbet på 12.000 tkr. benævnt "Overkurs ved emission". Den korrekte benævnelse er "koncerntilskud".

Ændring som følge af fejl

Som nævnt oven for er anden gæld medtaget med et for stort beløb på 94 tkr. Egenkapitalen pr. 1/1 2017 forøges med 94 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg består af huslejeindtægter. Lejeindtægterne periodiseres. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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