

Heimstaden Residential I A/S

Hvilehøjvej 20, 5220 Odense SØ

CVR nr. 34 61 10 25

Årsrapport for 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2022

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Nøgle- og hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Residential I A/S for 1. januar - 31. december 2021.

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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2022

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Henrik Lildballe
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Tina Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Residential I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Residential I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

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. 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 20. maj 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Morten Schougård Sørensen
Statsautoriseret revisor
mne32129

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Residential I A/S Hvilehøjvej 20 5220 Odense SØ
	CVR-nr.: 34 61 10 25
	Stiftet: 5. juli 2012
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	53.201	49.779	62.641	60.292	60.986
Finansielle poster, netto	- 4.910	- 6.186	- 14.485	- 24.552	- 26.899
Årets resultat	85.179	80.254	114.335	62.579	54.903
Balance					
Balancesum	1.788.318	1.686.651	1.660.331	1.524.790	1.525.189
Investeringer i materielle anlæg	37.676	22.017	2.602	1.072	2.657
Egenkapital	602.933	517.754	437.500	323.165	280.586
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	118,3	114,7	169,6	106,0	100,6
Soliditetsgrad	33,7	30,7	26,4	21,2	18,4
Egenkapitalforrentning	15,2	16,8	30,1	20,7	20,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Omsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalsforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed med indregning og måling ud over hvad der på naturligvis følger af skønnede dagsværdimålinger af investeringsejendomme. Der henvises til omtale heraf i note 6 i årsregnskabet under overskriften 'Væsentlige regnskabsmæssige skøn'.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 85.179 t.kr.

Den forventet udvikling

Der forventes positive driftsresultater og positive værdiregulering af investeringsejendomme for regnskabsåret 2021.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

Markedsrisici og konkurrenceforhold

Det er vurderingen, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, udover hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Likviditets- og finansieringsrisiko

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker, kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

Renterisici

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvestering. Selskabet er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af selskabets ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

Miljøforhold

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der kan konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme som driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko som miljøforurening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

Noter	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	53.200.655	49.778.861
6 Værdiregulering af investeringsejendom	60.890.172	59.301.715
Resultat før finansielle poster	114.090.826	109.080.575
2 Øvrige finansielle indtægter	499.792	242.652
3 Øvrige finansielle omkostninger	-5.409.725	-6.428.863
Resultat før skat	109.180.893	102.894.365
4 Skat af årets resultat	-24.002.227	-22.640.629
Årets resultat	85.178.666	80.253.736

Balancen 31. december

Aktiver		2021	2020
Note	Anlægsaktiver	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	1.775.447.224	1.676.881.498
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.775.447.224</u>	<u>1.676.881.498</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.775.447.224</u>	<u>1.676.881.498</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	1.556.372	857.146
	Tilgodehavende selskabsskat	663.178	0
	Andre tilgodehavender	10.446.130	8.858.839
7	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	<u>204.658</u>	<u>53.292</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.870.338</u>	<u>9.769.276</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.870.338</u>	<u>9.769.276</u>
	Aktiver i alt	<u>1.788.317.562</u>	<u>1.686.650.774</u>

Balancen 31. december

Passiver		2021	2020
Note	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
	Overført resultat	595.432.703	510.254.037
	Egenkapital i alt	602.932.703	517.754.037
	Hensatte forpligtelser		
8	Hensættelse til udskudt skat	115.003.896	96.738.491
9	Andre hensatte forpligtelser	835.396	779.422
	Hensatte forpligtelser i alt	115.839.292	97.517.913
	Gældsforpligtelser		
10	Gæld til realkreditinstitutter	829.627.658	843.731.771
	Deposita	23.830.111	22.761.961
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	853.457.769	866.493.732
	Kortfristet del af langfristede gæld	14.134.782	13.051.863
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.469.895	9.138.732
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.974.031	6.777.977
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	7.717	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	184.848.710	167.039.827
	Skyldig selskabsskat	0	6.511.518
	Anden gæld	2.652.664	2.365.175
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	216.087.798	204.885.092
	Gældsforpligtelser i alt	1.069.545.567	1.071.378.824
	Passiver i alt	1.788.317.562	1.686.650.774
1	Personaleomkostninger		
5	Forslag til resultatdisponering		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		
13	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	7.500.000	510.254.037	517.754.037
Overført resultat	<u>0</u>	<u>85.178.666</u>	<u>85.178.666</u>
Egenkapital pr. 31. december 2021	<u>7.500.000</u>	<u>595.432.703</u>	<u>602.932.703,240</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger Selskabet har ingen ansatte.		
2 Øvrige finansielle indtægter Andre finansielle indtægter Renter, tilknyttede virksomheder	63.216 436.576 <u>499.792</u>	150.825 91.828 <u>242.652</u>
3 Øvrige finansielle omkostninger Andre finansielle omkostninger	-5.409.725 <u>-5.409.725</u>	-6.428.863 <u>-6.428.863</u>
4 Skat af årets resultat Skat af årets resultat Regulering udskudt skat	5.736.822 18.265.405 <u>24.002.227</u>	6.511.519 16.129.110 <u>22.640.629</u>
5 Forslag til resultatdisponering Overføres til overført resultat Disponeret i alt	85.178.666 <u>85.178.666</u>	80.253.736 <u>80.253.736</u>

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	1.277.547.903	1.269.226.989
Tilgang i årets løb	37.675.554	22.017.307
Afgang i årets løb	0	-13.696.393
Kostpris 31. december 2021	<u>1.315.223.457</u>	<u>1.277.547.903</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	399.333.595	340.804.012
Årets regulering til dagsværdi	60.890.172	60.033.190
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.503.607
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>460.223.767</u>	<u>399.333.595</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.775.447.224</u>	<u>1.676.881.498</u>

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme ud fra et givent strategisk scenarie. Selskabet ejer 24 ejendomme, hvor 22 af ejendommene er vurderet ud fra et "buy & hold" scenarie (værdi mDKK 1.506) og 2 eiendomme er vurderet ud fra et "divestment" scenarie (mDKK 271).

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	2,95 - 5,00 %
Afkastkrav, erhverv	4,50 - 7,50 %
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, erhverv	0,00%

Beliggenhed: Selskabets ejendomme er i sin væsentlighed placeret i følgende områder i Danmark: Frederiksberg, Esbjerg, Svendborg, Ålborg, Kolding, Odense og Århus.

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Periodeafgrænsningsposter, aktiver		
Periodiseret driftsomkostninger	204.658	53.292
	<u>204.658</u>	<u>53.292</u>

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	96.738.491	80.609.383
Årets regulering af udskudt skat	18.265.405	16.129.108
Udskudt skat 31. december	<u>115.003.896</u>	<u>96.738.491</u>
9 Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	835.396	779.422
	<u>835.396</u>	<u>779.422</u>
10 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	843.762.440	856.783.634
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-14.134.782</u>	<u>-13.051.863</u>
	<u>829.627.658</u>	<u>843.731.771</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>716.064.068</u>	<u>751.497.533</u>

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse jf. Lejeloven § 22.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 843.762 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.775.447 t.kr.

Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

12 Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

13 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet kan rekvireres på www.heimstadenbostad.com

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.brreg.no.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Residential I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.