

BoStad I ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS, Skowejen 11, st.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 34721491

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.04.2024

Michael Brichmann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BoStad I ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS, Skowejen 11, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34721491

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Tine Sommer, direktør

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Alle 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30700228

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for BoStad I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.04.2024

Direktion

Tine Sommer
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BoStad I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad I ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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.

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 brugerne 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 anvendte 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.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15.04.2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen

statsaut. revisor

MNE-nr. mne34495

David Bonde-Jørgensen

statsaut. revisor

MNE-nr. mne47792

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

BoStad I ApS har direkte ejendomsinvesteringer og ejendomsinvesteringer via datterselskaber.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før skat for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 udgjorde (61.367) t.kr. Underskuddet skyldes nedskrivninger af værdierne på direkte ejede ejendomme.

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 12 måneder, mens sammenligningstillene omfatter en regnskabsperiode på 18 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation.

Der henvises til noten for investeringsejendomme, hvor yderligere information omkring investeringsejendomme er angivet samt følsomhedsanalyse ved ændringer af afkastkravet i DCF-modellen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		18.599	28.829
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(81.645)	47.294
Personaleomkostninger	1	(4)	(375)
Af- og nedskrivninger		(74)	(242)
Driftsresultat		(63.124)	75.506
Andre finansielle indtægter	2	3.640	37.516
Andre finansielle omkostninger	3	(1.883)	(9.969)
Resultat før skat		(61.367)	103.053
Skat af årets resultat	4	13.501	(22.676)
Årets resultat		(47.866)	80.377
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(47.866)	80.377
Resultatdisponering		(47.866)	80.377

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Investeringsejendomme		517.257	596.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24	142
Materielle aktiver	5	517.281	596.152
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		964.560	964.560
Deposita		8	8
Finansielle aktiver	6	964.568	964.568
Anlægsaktiver		1.481.849	1.560.720
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		574	1.363
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.239	95.772
Andre tilgodehavender		0	805
Periodeafgrænsningsposter		925	162
Tilgodehavender		94.738	98.102
Likvide beholdninger		6.537	14.968
Omsætningsaktiver		101.275	113.070
Aktiver		1.583.124	1.673.790

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		90	90
Overført overskud eller underskud		1.507.259	1.555.125
Egenkapital		1.507.349	1.555.215
Udskudt skat		21.238	38.880
Andre hensatte forpligtelser		26	761
Hensatte forpligtelser		21.264	39.641
Deposita		7.247	7.185
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.138	2.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76	1.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.602	40.949
Skyldig skat		0	11.860
Skyldige sambeskatningsbidrag		4.141	15.074
Anden gæld		289	541
Periodeafgrænsningsposter		18	45
Kortfristede gældsforpligtelser		54.511	78.934
Gældsforpligtelser		54.511	78.934
Passiver		1.583.124	1.673.790
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	90	1.555.125	1.555.215
Årets resultat	0	(47.866)	(47.866)
Egenkapital ultimo	90	1.507.259	1.507.349

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	0	235
Pensioner	0	74
Andre omkostninger til social sikring	0	21
Andre personaleomkostninger	4	45
	4	375
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	4

2 Andre finansielle indtægter

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.637	4.829
Øvrige finansielle indtægter	3	32.687
	3.640	37.516

3 Andre finansielle omkostninger

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.883	2.120
Renteomkostninger i øvrigt	0	7.849
	1.883	9.969

4 Skat af årets resultat

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	4.141	11.860
Ændring af udskudt skat	(17.642)	10.816
	(13.501)	22.676

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	432.058	571
Tilgange	2.891	0
Afgange	0	(44)
Kostpris ultimo	434.949	527
Af- og nedskrivninger primo	0	(429)
Årets afskrivninger	0	(74)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(503)
Dagsværdireguleringer primo	163.953	0
Årets dagsværdireguleringer	(81.645)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	82.308	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	517.257	24

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Horsens, Kerteminde, Nyborg og Viby J. Ejendommene er både erhvervs- og boligejendomme.

Investeringsejendommene optages til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow" model (DCF model), med en diskonteringsfaktor mellem 6,25-8,50% og en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 6,55%. Diskonteringsfaktorerne er sat således at de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, inklusive forventet inflation på 2%.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet budgetter, som indeholder lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt forbedringsomkostninger. Disse har dannet grundlag for indregningen i DCF-modellen.

Den budgetterede lejeindtægt er baseret på den aktuelle lejesituation (i 2023 udgør lejen pr. m² 859 kr.), og der er indregnet en huslejestigning på 2% baseret på den budgetterede indtægt eller iflg. lejekontrakter, hvor der er aftalt konkrete lejepriser. Tomgang er budgetteret ud fra den nuværende lejesituation (i 2023 udgør tomgang 2,74%) og fastsættes ud fra den budgetterede tomgang. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret pr. ejendom med en årlig stigning på mellem 1,0% og 2,0%.

Budgetperioden er 19 år. Terminalværdien beregnes som den budgetterede pengestrøm i år 19 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor inklusive inflation.

Fastsættelse af diskonteringsfaktoren er forbundet med regnskabsmæssige skøn, hvormed der er usikkerhed forbundet med afgørelsen. En stigning i diskonteringsfaktoren med 25bps vil reducere værdien af ejendommene med 29,4 mio. kr., men diskonteringsfaktoren falder med 25bps vil øge værdien af ejendommene med 32,8 mio. kr.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	964.560	8
Kostpris ultimo	964.560	8
Regnskabsmæssig værdi ultimo	964.560	8

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
BoStad Hviidsminde Holding ApS	København	ApS	100,00	99.233	31
BoStad Lysbrolysningen Holding ApS	København	ApS	100,00	123.372	(52)
BoStad Kobbelvænget 1 Holding ApS	København	ApS	100,00	114.809	913
BoStad Kobbelvænget 2 Holding ApS	København	ApS	100,00	100.068	821
BoStad Vimmerbyvej 1 Holding ApS	København	ApS	100,00	221.090	(55)
BoStad Vimmerbyvej 2 Holding ApS	København	ApS	100,00	24.177	637
BoStad Vimmerbyvej 3 Holding ApS	København	ApS	100,00	18.760	484
BoStad Holbæk Havn Holding ApS	København	ApS	100,00	185.915	(47)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen AP Pension f.m.b.a. som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i andre sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med øvrige selskaber, der indgår i fællesregistrering i BoStad koncernen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet pr. 31. december 2023.

9 Koncernforhold

BoStad I ApS er en helejet dattervirksomhed af Bostad A/S, Bredgade 40, 1260 København K. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

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.

Manglende sammenlignelighed

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 12 måneder, mens sammenligningsårene omfatter en regnskabsperiode på 18 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

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, ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger m.m.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejning af lejemål og indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af den fastsatte leje.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter m.m.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger m.m.

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	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 19 år, inklusive 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 inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investerings ejendomme: Investerings ejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.