
Rent Estate II ApS

Spotorno Alle 12, 1. th, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2022/23

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 36 08 50 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /9 2023

Jeanne Buch-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Rent Estate II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 9. september 2023

Direktion

Frank Buch-Andersen
adm. direktør

Emil Buch-Andersen
direktør

Simon Buch-Andersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rent Estate II ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rent Estate II ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 9. september 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rent Estate II ApS
Spotorno Alle 12, 1. th
2630 Taastrup
Hjemmeside: www.rentestate.dk

CVR-nr.: 36 08 50 10
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Høje-Taastrup

Direktion

Frank Buch-Andersen
Emil Buch-Andersen
Simon Buch-Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på TDKK 15.859, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 87.603.

Ledelsen anser året for særdeles tilfredsstillende.

Året der gik og forventninger til fremtiden

Konsolideret med datterselskabet Smedeland 7 ApS, udgør balancen 30. juni TDKK 166.026 og giver soliditet på 52,8%. Den konsoliderede pengestrøm fra driften udgør TDKK 7.133.

I regnskabsåret 2023/24 konsolideret med Smedeland 7 ApS, forventer ledelsen et resultat før renter, dagsværdireguleringer og skat i niveauet 8-9 mio. kr. og et resultat før dagsværdireguleringer og skat i niveauet 6-7 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

For oplysninger omkring usikkerheder ved indregning og måling henvises der til ledelsesberetningen for Rent Estate A/S, CVR. 21 63 44 09, for 2022/23.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Nettoomsætning		8.941	8.115
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.180	10.930
Ejendommens driftsudgifter		-1.369	-1.163
Andre eksterne omkostninger		-406	-574
Bruttoresultat		12.346	17.308
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.222	1.131
Finansielle indtægter	1	7.533	27
Finansielle omkostninger	2	-1.114	-854
Resultat før skat		19.987	17.612
Skat af årets resultat	3	-4.128	-3.626
Årets resultat		15.859	13.986

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.222	-369
Overført resultat		14.637	14.355
		15.859	13.986

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Investeringsejendomme		122.730	117.550
Materielle anlægsaktiver	4	122.730	117.550
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	23.787	24.065
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	4.211
Andre tilgodehavender		122	122
Finansielle anlægsaktiver		23.909	28.398
Anlægsaktiver		146.639	145.948
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		349	73
Andre tilgodehavender		131	71
Periodeafgrænsningsposter		2	0
Tilgodehavender		482	144
Likvide beholdninger		2.857	415
Omsætningsaktiver		3.339	559
Aktiver		149.978	146.507

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital		50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.787	21.065
Overført resultat		66.766	50.629
Egenkapital		87.603	71.744
Hensættelse til udskudt skat		12.080	10.387
Hensatte forpligtelser		12.080	10.387
Gæld til realkreditinstitutter		43.243	56.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.330
Anden gæld		1.861	2.209
Langfristede gældsforpligtelser	6	45.104	60.138
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.215	2.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27	3
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	2	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.436	667
Anden gæld	6	1.511	1.219
Kortfristede gældsforpligtelser		5.191	4.238
Gældsforpligtelser		50.295	64.376
Passiver		149.978	146.507
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50	21.065	50.629	71.744
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.500	1.500	0
Årets resultat	0	1.222	14.637	15.859
Egenkapital 30. juni 2023	50	20.787	66.766	87.603

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
1 Finansielle indtægter		
Kursgevinst på tilgodehavender og gæld	7.503	0
Andre finansielle indtægter	<u>30</u>	<u>27</u>
	<u>7.533</u>	<u>27</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	1.017	828
Amortisering af låneomkostninger	84	6
Andre finansielle omkostninger	<u>13</u>	<u>20</u>
	<u>1.114</u>	<u>854</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.436	667
Regulering af udskudt skat	<u>1.692</u>	<u>2.959</u>
	<u>4.128</u>	<u>3.626</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. juli 2022	90.698
Kostpris 30. juni 2023	90.698
Værdireguleringer 1. juli 2022	26.852
Årets værdireguleringer	5.180
Værdireguleringer 30. juni 2023	32.032
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	122.730

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Ejendommene er kategoriseret som liggende i Københavns omegn og er beliggende 2500 Valby og 2800 Kongens Lyngby.

	2023 TDKK	2022 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	122.730	117.550
Værdiregulering, resultatopgørelse	5.180	10.930
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, erhverv	0-1%	0-1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne, bolig	0%	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne, erhverv	3%	3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter, bolig	3%	3%
Afsatkrav, erhverv	6,25-6,5%	6%
Afkastkrav, bolig	4%	3,50%

Noter til årsregnskabet

	2023 TDKK	2022 TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli 2022	3.000	3.000
Kostpris 30. juni 2023	3.000	3.000
Værdireguleringer 1. juli 2022	21.065	21.434
Årets resultat	1.222	1.131
Modtaget udbytte	-1.500	-1.500
Værdireguleringer 30. juni 2023	20.787	21.065
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	23.787	24.065

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Smedeland 7 ApS	Høje-Taastrup	3.000	100%

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2023 TDKK	2022 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.754	45.240
Mellem 1 og 5 år	21.489	11.359
Langfristet del	43.243	56.599
Inden for 1 år	1.215	2.349
	44.458	58.948
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	1.330
Langfristet del	0	1.330
Inden for 1 år	2	0
	2	1.330
Anden gæld		
Efter 5 år	0	1.448
Mellem 1 og 5 år	1.861	761
Langfristet del	1.861	2.209
Øvrig kortfristet gæld	1.511	1.219
	3.372	3.428

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	122.730	117.550
--	---------	---------

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Yderligere er der givet sikkerhed med pant i investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 til E/F Jernbanevej 6 for nominelt 242 TDKK.

Herudover har selskabet udstedt pantebrev i selskabets ejendom, der ligger hos selskabet uden, at det er stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

Gammel Køge Landevej 135, 2500 Valby

Jernbanevej 6 st. og kl.2800 Kgs. Lyngby.

Dette omfatter nedenstående: Pantsætninger med ejerpantebreve og skadeløsbrev udgør pr. 30 juni 2023 TDKK 61.599

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2023.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Rent Estate A/S	Høje-Taastrup

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rent Estate II ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2022/23 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for klassifikation af omsætning er i regnskabsåret ændret. Lejersdækning af visse udgifter i drifts- og varmeregnskaber indregnes som indtægter under nettoomsætningen. Tidligere er dette modregnet i omkostningsarten det dækker, henholdsvis ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger. Lejers dækning af udgifter i drifts- og varmeregnskabet, der indregnes som indtægter omfatter udgifter til fordelingsposter som ikke er eksternt leveret.

Ændringen betyder at sammenligningstallene er ændret for omsætning med 365 t.kr., for ejendommens driftsudgifter med -340 t.kr. og for andre eksterne omkostninger med -25 t.kr.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter, eller ikke dækkede driftsudgifter, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Nettoomsætning omfatter tillige andre indtægter som følger af drift og udlejning af investeringsejendomme

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med EM SI A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.