



# PA 15 ApS

Grenåvej 623, 8241 Skødstrup

CVR-nr. 36 46 94 98

## Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

---

Henrik Bech Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for PA 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der træffes på generalforsamlingen den 27. juni 2024 beslutning om, at årsregnskabet for 2024 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 27. juni 2024

### Direktion

Henrik Bech Pedersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i PA 15 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PA 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 27. juni 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

PA 15 ApS  
Grenåvej 623  
8241 Skødstrup

CVR-nr.: 36 46 94 98

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Bech Pedersen, Direktør

**Revision**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 394.506 mod 426.200 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 206.553 mod -326.016 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2023</u>           | <u>2022</u>            |
|--|-----------------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>394.506</b>        | <b>426.200</b>         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 50.000                | -600.000               |
| 1 Personaleomkostninger                  | <u>0</u>              | <u>0</u>               |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>444.506</b>        | <b>-173.800</b>        |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | <u>-186.110</u>       | <u>-158.087</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>258.396</b>        | <b>-331.887</b>        |
| Skat af årets resultat                   | <u>-51.843</u>        | <u>5.871</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b><u>206.553</u></b> | <b><u>-326.016</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                        |
| Overføres til overført resultat          | 206.553               | 0                      |
| Disponeret fra overført resultat         | <u>0</u>              | <u>-326.016</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b><u>206.553</u></b> | <b><u>-326.016</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme          | 11.550.000               | 11.500.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.550.000</u>        | <u>11.500.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>11.550.000</u></b> | <b><u>11.500.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Udskudte skatteaktiver         | 265.609                  | 271.230                  |
|                          | Andre tilgodehavender          | 157.794                  | 166.412                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 7.747                    | 7.323                    |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>431.150</u>           | <u>444.965</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>87.159</u>            | <u>40.730</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>518.309</u></b>    | <b><u>485.695</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>12.068.309</u></b> | <b><u>11.985.695</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                          |                          |
|                           | Virksomhedskapital                       | 50.000                   | 50.000                   |
|                           | Overført resultat                        | <u>3.102.882</u>         | <u>2.896.329</u>         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>3.152.882</u></b>  | <b><u>2.946.329</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                          |                          |
| 4                         | Gæld til realkreditinstitutter           | 7.265.320                | 7.577.283                |
| 5                         | Gæld til pengeinstitutter                | 541.998                  | 340.329                  |
|                           | Deposita                                 | <u>233.832</u>           | <u>253.955</u>           |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>8.041.150</u>         | <u>8.171.567</u>         |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld      | 426.076                  | 463.927                  |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 99.442                   | 231.371                  |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 312.235                  | 115.517                  |
|                           | Selskabsskat                             | 36.222                   | 56.984                   |
|                           | Anden gæld                               | <u>302</u>               | <u>0</u>                 |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>874.277</u>           | <u>867.799</u>           |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>8.915.427</u></b>  | <b><u>9.039.366</u></b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>12.068.309</u></b> | <b><u>11.985.695</u></b> |

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 50.000                    | 3.222.345                | 3.272.345        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -326.016                 | -326.016         |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000                    | 2.896.329                | 2.946.329        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 206.553                  | 206.553          |
|  | <b>50.000</b>             | <b>3.102.882</b>         | <b>3.152.882</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>         |                          |                          |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>186.110</u>           | <u>158.087</u>           |
|   | <b><u>186.110</u></b>    | <b><u>158.087</u></b>    |
|   | <u>31/12 2023</u>        | <u>31/12 2022</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>          |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2023                           | <u>13.929.160</u>        | <u>13.929.160</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b><u>13.929.160</u></b> | <b><u>13.929.160</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | <u>-2.429.160</u>        | <u>-1.829.160</u>        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>50.000</u>            | <u>-600.000</u>          |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <b><u>-2.379.160</u></b> | <b><u>-2.429.160</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b><u>11.550.000</u></b> | <b><u>11.500.000</u></b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme som benyttes til bolig og erhvervskontor på i alt 508 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                                 | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, Aarhus (%)   | 4,25 %            | 4 %               |
| Afkastkrav, erhverv, Aarhus (%) | 5,25 %            | 5 %               |

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For bolig og erhvervs udlejningsejendomme anses den aktuelle husleje for at være markedslejen og den aktuelle husleje er derfor anvendt ved beregning af det normaliserede driftsresultat

#### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.550 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.107 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.376 t.kr.

## Noter

|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>                         |
|--|-------------------------|---|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                         |   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt   | 7.591.396               | 7.941.210                                 |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | <u>-326.076</u>         | <u>-363.927</u>                           |
|  | <b><u>7.265.320</u></b> | <b><u>7.577.283</u></b>                   |
| <br>   |                         |   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>5.892.047</u>        | <u>6.090.137</u>                          |
| <br>   |                         |   |
| <b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>  |                         |   |
| Gæld til pengeinstitutter i alt  | 641.998                 | 440.329                                   |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | <u>-100.000</u>         | <u>-100.000</u>                           |
|  | <b><u>541.998</u></b>   | <b><u>340.329</u></b>                     |
| <br>   |                         |   |
| <b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.591 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.550 t.kr. |                         |   |
| <br>   |                         |   |
| <b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>   |                         | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> |
| Dagsværdi 31. december 2023  |                         | <u>11.550.000</u>                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen   |                         | <u>50.000</u>                             |
| <br>   |                         |   |
| <b>8. Eventualposter</b>   |                         |   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                         |   |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser.   |                         |   |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PA 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendommene og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.