

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Korshøjgårdsvej 5, 3670 Veksø Sjælland

CVR-nr. 36 94 20 61

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2024.

Birgitte Marskot
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 12. juni 2024

Direktion

Birgitte Marskot
Direktør

Bestyrelse

Inger Voldmester
Formand

Rie Marskot Engstrøm
Næstformand

Charlotte Godiksen
Medlem

Birgitte Marskot
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kgs. Lyngby, den 12. juni 2024

Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm
statsautoriseret revisor
mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S
Korshøjgårdsvej 5
3670 Veksø Sjælland

CVR-nr.: 36 94 20 61
Stiftet: 29. juni 2015
Hjemsted: Egedal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Inger Voldmester, Formand
Rie Marskot Engstrøm, Næstformand
Charlotte Godiksen, Medlem
Birgitte Marskot, Medlem

Direktion

Birgitte Marskot, Direktør

Revision

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.961.008 kr. mod 1.907.133 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -9.781.443 kr. mod -2.238.932 kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af nedskrivningen af værdien af selskabets investeringsejendom, som i regnskabsåret er nedskrevet med t.kr. 14.500.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen og dermed indregningen og målingen af investeringsejendommen i årsregnskabet pr. 31. december 2023.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på kr. 78.000.000 er i overensstemmelse med en uafhængig valuarrapport fra Cushman & Wakefield / RED pr. 31. december 2023. Der henvises til omtalen i note 5. Værdien blev pr. 31. december 2022 opgjort til i alt t. DKK 92.500 og værdien / input til DCF-modellen var i vidt omfang baseret på dengang aktuelle salgsforhandlinger med købere af ejendommen.

Andre forhold

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Som det fremgår af årsregnskabet, er der ikke er foretaget revision (udvidet gennemgang) af sammenligningstillene for 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
Bruttofortjeneste	1.961.008	1.907.133
Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-14.500.000</u>	<u>-4.713.744</u>
Resultat før finansielle poster	-12.538.992	-2.806.611
Andre finansielle indtægter	0	22.942
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.031</u>	<u>-62.808</u>
Resultat før skat	-12.540.023	-2.846.477
4 Skat af årets resultat	<u>2.758.580</u>	<u>607.545</u>
Årets resultat	<u>-9.781.443</u>	<u>-2.238.932</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.400.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-10.981.443</u>	<u>-3.638.932</u>
Disponeret i alt	<u>-9.781.443</u>	<u>-2.238.932</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	78.000.000	92.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>78.000.000</u>	<u>92.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>78.000.000</u>	<u>92.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.309	52.001
Andre tilgodehavender	6	2.678
Periodeafgrænsningsposter	16.808	97.681
Tilgodehavender i alt	<u>26.123</u>	<u>152.360</u>
Likvide beholdninger	<u>2.238.495</u>	<u>1.603.546</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.264.618</u>	<u>1.755.906</u>
Aktiver i alt	<u>80.264.618</u>	<u>94.255.906</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	61.192.904	72.174.347
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.400.000
Egenkapital i alt	<u>62.892.904</u>	<u>74.074.347</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	15.037.421	18.227.421
Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.037.421</u>	<u>18.227.421</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.200	42.000
Selskabsskat	27.420	18.787
Anden gæld	418.490	310.010
Deposita og forudbetalt leje	1.843.183	1.583.341
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.334.293</u>	<u>1.954.138</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.334.293</u>	<u>1.954.138</u>
Passiver i alt	<u>80.264.618</u>	<u>94.255.906</u>

7 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	72.174.347	1.400.000	74.074.347
Udloddet udbytte	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-10.981.443	1.200.000	-9.781.443
	500.000	61.192.904	1.200.000	62.892.904

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-14.500.000</u>	<u>-4.713.744</u>
	<u>-14.500.000</u>	<u>-4.713.744</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.031</u>	<u>62.808</u>
	<u>1.031</u>	<u>62.808</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	431.420	410.784
Årets regulering af udskudt skat	-3.190.000	-1.036.937
Regulering af tidligere års skat - tillæg	<u>0</u>	<u>18.608</u>
	<u>-2.758.580</u>	<u>-607.545</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> (ej revideret)
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	24.207.310	24.207.310
Kostpris 31. december 2023	24.207.310	24.207.310
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	68.292.690	73.006.434
Årets regulering til dagsværdi	-14.500.000	-4.713.744
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	53.792.690	68.292.690
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	78.000.000	92.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2023 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. 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.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme, tages udgangspunkt i ejendommens 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. Dagsværdien af investeringsejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield / RED v. Jesper Bruce-Anderson, Partner, cand.merc.jur., MRICS.

I forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien forrige år modtog selskabet rådgivning fra Cushman & Wakefield / RED, som udarbejdede DCF modeller, der anskueliggjorde værdigrundlaget for ejendommen. Værdien blev pr. 31. december 2022 opgjort til i alt t. DKK 92.500 og værdien / input til DCF-modellen var i vidt omfang baseret på dengang aktuelle salgsforhandlinger med købere af ejendommen. Et salg af ejendommen blev dog ikke gennemført og markedet har efterfølgende ændret sig, hvilket har påvirket den samlede værdiansættelse negativt.

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, og dermed indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 31. december 2023.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

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

- Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom, der er beliggende Blegdamsvej 104, 2100 København Ø. I DCF-beregningen indgår ejendommen med et vægtet vurderingsareal på 2.877 m². Ejendommen ligger på et grundareal på 1.608 m² og rummer herudover 13 parkeringspladser.
- Beregningsgrundlaget i DCF-beregningen er baseret på fortsat kontor anvendelse, hvor ejendommen videreudvikles indenfor eksisterende planrammer samt udlejes på markedsleje niveau. Diskonteringsrenten er her fastsat til 6,50 % med 2,0 % i inflation, og forrentningskrav på 4,50 %.
- I DCF-beregningen er stigningerne i lejeindtægter for lejemål reguleret over en indfasningsperiode i overensstemmelse med markedslejevarslingerne for lejemålene. For de øvrige lejemål reguleres der ikke i de fremtidige lejeindtægter (udover inflation).
- Som følge af enkelt lejers opsigelse af kontorlejemål på 426 m² samt delvist kælderlejemål herudover, med fraflytning i 2024, er der i DCF modellen indregnet en tomgangsperiode på seks måneder i år 2024 og forventede istandsættelsesomkostninger på ca. kr. 5.000 pr. m². I de efterfølgende år er der budgetteret med en årlig tomgang på 2,5 %.
- Øvrige udlejerbetalte driftsudgifter foruden ejendomsskatter er anslået til at udgøre 175 pr. m²
- NPV af FCF i budgetperioden (2024-2033) tegner sig for 26 % af dagsværdien i DCF-modellen og NPV af FCF i terminalperioden tegner sig for 72 % af dagsværdien i DCF-modellen (deposita udgør 2 %).

En ændring i afkastkravet vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> (ej revideret)
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Virksomhedskapitalen specificerer sig således:		
6 A-anparter á kr. 1		
499.994 B-anparter á kr. 1		
7. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings</u>	<u>Investerings</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>ejendomme</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>78.000.000</u>	<u>92.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-14.500.000</u>	<u>-4.713.744</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Som det fremgår af årsregnskabet, er der ikke foretaget revision (udvidet gennemgang) af sammenligningstallene for 2022.

Væsentlige fejl i tidligere år

I forbindelse med opstillingen af årsrapporten for 2023 er der sket klassifikationsmæssig ændring i sammenligningstallene for så vidt angår præsentation af gæld til "Deposita og forudbetalt leje". Tidligere år er gæld til "Deposita og forudbetalt leje" blevet præsenteret som en langfristet forpligtelse. Korrekt er det dog, at denne skal præsenteres som kortfristet gældsforpligtelse, hvorfor der er sket klassifikationsmæssige ændringer i 2023 og i sammenligningstallene for 2022.

Bortset fra ovenstående, så er årsrapporten 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af selskabets investeringsejendom. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af investeringsejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield / RED.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2023 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende 10 år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver. Metoden svarer til niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.