
Aktieselskabet Tacitus

Nymøllevej 50, 2800 Kongens Lyngby

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 63 78 86 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/6 2023

Peter Schäfer
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Aktieselskabet Tacitus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 30. juni 2023

Direktion

Søren Hartmann

Bestyrelse

Peter Schäfer
formand

Søren Hartmann

Nicolai Hartmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aktieselskabet Tacitus

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Tacitus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 30. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen
statsautoriseret revisor
mne32800

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet Tacitus
Nymøllevej 50
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 63 78 86 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Peter Schäfer, formand
Søren Hartmann
Nicolai Hartmann

Direktion

Søren Hartmann

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, bebygge og administrere faste ejendomme samt at foretage kapitalanbringelse efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 36.709.924, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 164.101.122.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Ledelsen har vurderet at eksterne valuarrapporter fra Colliers er bedste skøn for værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Dette er uændret i forhold til sidste år.

Der henvises endvidere til beskrivelsen af forudsætningerne ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendomme i note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.517.451	2.859.681
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-47.684.564	18.429.270
Bruttotab		-45.167.113	21.288.951
Personaleomkostninger	1	-670.272	-626.968
Resultat før finansielle poster		-45.837.385	20.661.983
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		569.011	4.145
Finansielle indtægter	2	1.338.980	2.460.609
Finansielle omkostninger	3	-3.228.736	-503.489
Resultat før skat		-47.158.130	22.623.248
Skat af årets resultat	4	10.448.206	-4.213.055
Årets resultat		-36.709.924	18.410.193

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-36.709.924	18.410.193
		-36.709.924	18.410.193

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		222.900.000	268.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	222.900.000	268.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	573.156	4.145
Andre tilgodehavender		4.653.794	5.286.688
Finansielle anlægsaktiver		5.226.950	5.290.833
Anlægsaktiver		228.126.950	273.290.833
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.020.699	22.245.449
Andre tilgodehavender		564.572	873.448
Periodeafgrænsningsposter		264.674	279.479
Tilgodehavender		23.849.945	23.398.376
Obligationer	7	3.898.041	6.565.556
Værdipapirer		3.898.041	6.565.556
Likvide beholdninger		855.229	2.260.482
Omsætningsaktiver		28.603.215	32.224.414
Aktiver		256.730.165	305.515.247

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		163.501.122	200.211.046
Egenkapital		164.101.122	200.811.046
Hensættelse til udskudt skat		42.374.029	53.022.892
Hensatte forpligtelser		42.374.029	53.022.892
Gæld til realkreditinstitutter		41.195.990	41.575.169
Deposita		1.757.511	1.742.046
Anden gæld		1.385.217	1.386.279
Langfristede gældsforpligtelser	8	44.338.718	44.703.494
Gæld til realkreditinstitutter	8	391.612	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		869.786	361.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.357.811	1.304.733
Selskabsskat		275.418	900.592
Anden gæld	8	2.912.125	3.666.039
Periodeafgrænsningsposter		109.544	345.363
Kortfristede gældsforpligtelser		5.916.296	6.977.815
Gældsforpligtelser		50.255.014	51.681.309
Passiver		256.730.165	305.515.247
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	600.000	200.211.046	200.811.046
Årets resultat	0	-36.709.924	-36.709.924
Egenkapital 31. december	600.000	163.501.122	164.101.122

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	605.440	570.547
Pensioner	48.840	44.180
Andre omkostninger til social sikring	4.544	11.441
Andre personaleomkostninger	11.448	800
	670.272	626.968
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	1.107.500	0
Andre finansielle indtægter	231.480	232.002
Kursreguleringer, værdipapirer	0	2.228.607
	1.338.980	2.460.609
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	53.247	0
Andre finansielle omkostninger	507.974	503.489
Kursreguleringer, værdipapirer	2.667.515	0
	3.228.736	503.489
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	275.418	900.592
Årets udskudte skat	-10.648.863	3.312.463
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-74.761	0
	-10.448.206	4.213.055

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	29.483.046
Tilgang i årets løb	2.584.564
Kostpris 31. december	32.067.610
Værdireguleringer 1. januar	238.516.954
Årets værdireguleringer	-47.684.564
Værdireguleringer 31. december	190.832.390
Regnskabsmæssig værdi 31. december	222.900.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme er værdiansat til dagsværdi svarende til kapitalværdi. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en DCF-model, som beregner nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme i en budgetperiode på fem år samt en terminalværdi i den resterende levetid for ejendommen ved udløbet af budgetperioden. De forventede fremtidige pengestrømme er tilbagediskonteret med en diskonteringsrente.

De væsentlige forudsætninger, som ligger til grund for værdiansættelsen, er:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	222.900.000	268.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-47.684.564	18.429.270
Budgetperiode	17 år	17 år
Vækst i terminalperioden	2%	2%
Afkastkrav	3,80%	3,17%

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	5.452.793	5.452.793
Kostpris 31. december	5.452.793	5.452.793
Værdireguleringer 1. januar	-5.685.449	-5.689.594
Årets resultat	569.011	4.145
Værdireguleringer 31. december	-5.116.438	-5.685.449
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	236.801	236.801
Regnskabsmæssig værdi 31. december	573.156	4.145

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Dybendalsvænge 2 I/S	Høje Taastrup	25%

	2022 DKK	2021 DKK
7 Obligationer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	6.565.556	4.336.949
Urealiserede kursreguleringer	-2.667.515	2.228.607
	3.898.041	6.565.556

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	40.010.957	41.000.000
Mellem 1 og 5 år	1.185.033	575.169
Langfristet del	41.195.990	41.575.169
Inden for 1 år	391.612	400.000
	41.587.602	41.975.169
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.757.511	1.742.046
Langfristet del	1.757.511	1.742.046
Inden for 1 år	0	0
	1.757.511	1.742.046
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.385.217	1.386.279
Langfristet del	1.385.217	1.386.279
Øvrig kortfristet gæld	2.912.125	3.666.039
	4.297.342	5.052.318

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	222.900.000	268.000.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.H. Administration A/S, der er administrationsselskab 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.

Selskabet hæfter sammen med Familiefonden af den 1. oktober 1975 for likviditetsmæssig støtte til Dybendalsvænge 2 I/S.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Tacitus for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i danske kroner.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje dækkende regnskabsåret i henhold til indgåede huslejekontrakter. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Direkte ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

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.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom 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 år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter saldo på ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond i henhold til BRL §18b. Saldoen indregnes til amortiseret kostpris ud fra ledelsens vurdering af muligheder for anvendelse/frigivelse af beløbet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsrelaterede poster.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede børskurs.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 gæld/tilgodehavende hos tilknyttede parter, og beregnes som skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.