

Ejendomsaktieselskabet Marskensbo
Vester Voldgade 104, st. th., 1552 København V

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 87 80 27 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 15 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo.

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.

København, den 17. juni 2024

Direktion

Lone Meier Schou
Direktør

Bestyrelse

Henrik Ravnild
Formand

Lone Meier Schou

Lars Ole Jeppesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Marskensbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo 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 revisorers 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 17. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Marskensbo Vester Voldgade 104, st. th. 1552 København V
	CVR-nr.: 87 80 27 28
	Stiftet: 10. oktober 1978
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Henrik Ravnild, Formand Lone Meier Schou Lars Ole Jeppesen
Direktion	Lone Meier Schou, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Dattervirksomhed	Ejendomsaktieselskabet Bispensbo, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 10.332.459 kr. mod 10.146.761 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -21.814.522 kr. mod -40.017.846 kr. sidste år.

Virksomheden har for regnskabsåret benyttet ekstern uafhængig ekspert til vurdering af virksomhedens ejendom. Den uafhængige ekspert har benyttet DCF modellen

Det er dog under alle omstændigheder op til ledelsen at vurdere de anvendte parametre og forudsætninger, vurderingsmanden har brugt.

I selskabets værdiansættelse er anvendt en inflation på 2% og et vægtet afkast krav på 4% og et nettoafkast på 3,16% mod sidste år. I 2022, ligeledes baseret på DCF-modellen blev anvendt en inflation på 3% og et vægtet afkast på 3,50% og et nettoafkast på 2,42%.

En inflation på 2% og vægtet afkast på 4 % har bevirket en nedskrevet værdi af ejendommen.

Faldet har afsat i stigende renter samt en mere generel usikkerhed bl.a. på vigende salg af ejendomme og dermed en usikkerhed omkring prisfastsættelse på ejendommene. Dertil kommer at der ikke har været moderniseringer i det forgangne år. Der har der været en stigning i lejeindtægten på 3,72%.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving. De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt på markedet.

Den centrale årsag til stilstanden i transaktionsvolumen er det høje renteniveau og den usikkerhed det medfører.

Udlejningsejendomme i København og på Østerbro har dog fastholdt et højt niveau og interesse for købere.

Det er virksomhedens vurdering, at der fremadrettet er god efterspørgsel på velbeliggende boligejendomme, især fra udenlandske investorer. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet, særlig i det centrale København og Østerbro.

Det synes derfor at 2024 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2024/2025.

Ejendommen har haft mindre end 1% i tomgangsleje. Virksomheden lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje for at opretholde standarden på lejlighederne. Genudlejningsbestræbelser igangsættes straks efter en lejlighed opsiges.

Ledelsesberetning

Ejendommen

Ejendommen er en 100% beboelsesejendom, som er opført i 20'erne med en energimærkning C. Ejendommen er særdeles velbeliggende på indre Østerbro, med et stort udviklingspotentiale/moderniseringspotentiale. Virksomheden forventer i 2024/2025 at fortsætte med at udvikle den uudnyttede tagetage m², samt opgradere ejendommen yderligere. Virksomheden lægger vægt på ved enhver ombygning at genanvende byggematerialer.

Den klassiske ejendom indeholder store klassiske patricierlejligheder, med altaner både til gade og gård.

Ved ombygninger genbruges de fine gamle materialer. Dørgreb genskabes originalt, således at ejendommen fremstår som oprindeligt. Gården tilplantes så de er indbydende at sidde i eller betragte fra de store altaner.

Vi bestræber os på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften, hvilket danner grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Værdireguleringer såvel positive som negative som følge af udviklingen i priserne, renter m.v. på ejendomsmarkedet og på det finansielle marked.

Virksomhedens formål er langtidsinvestering i ejendomme.

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>
Nettoomsætning	10.332.459	10.146.761
Andre eksterne omkostninger	-817.256	-818.070
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.732.432	-6.139.641
Værdiregulering af investeringsejendomme	-33.078.204	-53.885.622
Bruttoresultat	-27.295.433	-50.696.572
1 Personaleomkostninger	-113.447	-112.347
Driftsresultat	-27.408.880	-50.808.919
Andre finansielle indtægter	244.559	38.276
Øvrige finansielle omkostninger	-585.268	-495.987
Resultat før skat	-27.749.589	-51.266.630
2 Skat af årets resultat	5.935.067	11.248.784
Årets resultat	-21.814.522	-40.017.846
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-21.814.522	-40.017.846
Disponeret i alt	-21.814.522	-40.017.846

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	254.231.863	286.616.635
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>254.231.863</u>	<u>286.616.635</u>
4	Andre tilgodehavender	4.900.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.900.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>259.131.863</u>	<u>286.616.635</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	43.522
	Andre tilgodehavender	3.095.721	6.973.707
	Periodeafgrænsningsposter	61.070	62.041
	Tilgodehavender i alt	<u>3.156.791</u>	<u>7.079.270</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.220.167</u>	<u>2.784.967</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.376.958</u>	<u>9.864.237</u>
	Aktiver i alt	<u>268.508.821</u>	<u>296.480.872</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.250.000	1.250.000
Overført resultat	<u>168.371.182</u>	<u>190.185.704</u>
Egenkapital i alt	<u>169.621.182</u>	<u>191.435.704</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	42.968.673	50.104.038
Andre hensatte forpligtelser	<u>6.957.691</u>	<u>5.911.984</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.926.364</u>	<u>56.016.022</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	41.319.482	42.866.434
Deposita	<u>5.241.167</u>	<u>4.849.006</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.560.649</u>	<u>47.715.440</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.579.300	800.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.374	59.905
Selskabsskat	190.298	0
Anden gæld	402.920	452.851
Periodeafgrænsningsposter	<u>158.734</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.400.626</u>	<u>1.313.706</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>48.961.275</u>	<u>49.029.146</u>
Passiver i alt	<u>268.508.821</u>	<u>296.480.872</u>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.250.000	190.185.704	191.435.704
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-21.814.522</u>	<u>-21.814.522</u>
	<u>1.250.000</u>	<u>168.371.182</u>	<u>169.621.182</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	113.350	112.225
Andre omkostninger til social sikring	<u>97</u>	<u>122</u>
	<u>113.447</u>	<u>112.347</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.200.298	599.478
Årets regulering af udskudt skat	<u>-7.135.365</u>	<u>-11.848.262</u>
	<u>-5.935.067</u>	<u>-11.248.784</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	47.607.913	47.505.684
Tilgang i årets løb	<u>693.432</u>	<u>102.229</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>48.301.345</u>	<u>47.607.913</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	239.008.722	292.894.344
Årets regulering til dagsværdi	<u>-33.078.204</u>	<u>-53.885.622</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>205.930.518</u>	<u>239.008.722</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>254.231.863</u>	<u>286.616.635</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 9.783 m² beliggende i København,

Investeringsejendommene 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 de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2%
Vækst i lejeindtægterne i terminalperioden	2%
Vægtet diskonteringsfaktor, bolig	6%
Inflation	2%
Vægtet exit yield (afrundet)	4%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	25.987
--	--------

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 254.231 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 diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 66.712 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 20.397 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Andre tilgodehavender		
Tilgang i årets løb	4.900.000	0
Kostpris 31. december 2023	<u>4.900.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>4.900.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	42.898.782	43.667.384
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.579.300</u>	<u>-800.950</u>
	<u>41.319.482</u>	<u>42.866.434</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>33.422.981</u>	<u>35.002.281</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>254.231.863</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>254.231.863</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-33.078.433</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42,9 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 254.232 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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”.

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 nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationværdi.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

Gældsforpligtelser

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.