



Next Level Aarhus A/S

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21120588

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.05.2025

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Next Level Aarhus A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120588
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Frederik Møller
Claus Møller
Jesper Kaas Horsbøl

Direktion

Claus Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Next Level Aarhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.05.2025

Direktion

Claus Møller
direktør

Bestyrelse

Frederik Møller

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Next Level Aarhus A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Next Level Aarhus A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 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 bevis 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 for 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 08.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom, besiddelse af værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder, investering i kunst samt anden hermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		524.831	540.762
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		330.000	17.460
Andre eksterne omkostninger		(1.309.460)	(1.241.897)
Bruttoresultat		(454.629)	(683.675)
Personaleomkostninger	1	(486.487)	(201.850)
Af- og nedskrivninger		(38.823)	(25.524)
Driftsresultat		(979.939)	(911.049)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(156.517)	1.182.383
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.343.517	3.807.000
Andre finansielle indtægter	2	2.341.995	11.948.613
Andre finansielle omkostninger	3	(7.628.701)	(302.203)
Resultat før skat		(4.079.645)	15.724.744
Skat af årets resultat	4	(137.853)	(2.296.025)
Årets resultat		(4.217.498)	13.428.719
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	4.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		(8.217.498)	9.428.719
Resultatdisponering		(4.217.498)	13.428.719

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		15.711.150	24.700.469
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.518.905	19.694.510
Materielle aktiver	5	19.230.055	44.394.979
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.769.080	9.480.413
Kapitalandele i associerede virksomheder		73.916.458	70.859.285
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.712.463	60.511.327
Andre tilgodehavender		5.204.470	7.633.191
Finansielle aktiver	6	138.602.471	148.484.216
Anlægsaktiver		157.832.526	192.879.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.758.449	2.675.798
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		847.863	780.600
Andre tilgodehavender		3.695.693	10.642.501
Tilgodehavende skat		150.544	379.834
Periodeafgrænsningsposter		1.475	0
Tilgodehavender		45.454.024	14.478.733
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.268.430	35.321.421
Værdipapirer og kapitalandele		23.268.430	35.321.421
Likvide beholdninger		8.505.782	1.369.976
Omsætningsaktiver		77.228.236	51.170.130
Aktiver		235.060.762	244.049.325

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.277.923	57.235.585
Overført overskud eller underskud		149.965.876	159.225.712
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	4.000.000
Egenkapital		221.243.799	230.461.297
Udskudt skat		5.288.000	6.066.000
Hensatte forpligtelser		5.288.000	6.066.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.458.865	5.714.539
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.458.865	5.714.539
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	317.380	348.235
Bankgæld		1.542	0
Deposita		349.845	339.798
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.695	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		613.894	522.806
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.706.635	553.058
Anden gæld		65.107	43.592
Kortfristede gældsforpligtelser		3.070.098	1.807.489
Gældsforpligtelser		8.528.963	7.522.028
Passiver		235.060.762	244.049.325
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	10.000.000	57.235.585	159.225.712	0	4.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(4.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	0
Øvrige egenkapitalposter	0	2.233.514	(2.233.514)	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(608.579)	608.579	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(1.445.409)	1.445.409	0	0
Overført til reserver	0	(2.266.832)	2.266.832	0	0
Årets resultat	0	3.129.644	(11.347.142)	1.000.000	3.000.000
Egenkapital ultimo	10.000.000	58.277.923	149.965.876	0	3.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	230.461.297
Udbetalt ordinært udbytte	(4.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(1.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0
Overført til reserver	0
Årets resultat	(4.217.498)
Egenkapital ultimo	221.243.799

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	486.487	201.850
	486.487	201.850
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	728.243	0
Renteindtægter i øvrigt	1.254.292	1.133.582
Valutakursreguleringer	0	1.319
Dagsværdireguleringer	344.114	10.813.712
Øvrige finansielle indtægter	15.346	0
	2.341.995	11.948.613

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.125	29.194
Renteomkostninger i øvrigt	207.407	273.009
Dagsværdireguleringer	7.368.169	0
	7.628.701	302.203

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	915.853	1.122.235
Ændring af udskudt skat	(778.000)	1.023.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	150.790
	137.853	2.296.025

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	24.495.110	19.720.034
Tilgange	1.561.150	4.210.103
Afgange	(10.880.469)	(20.346.885)
Kostpris ultimo	15.175.791	3.583.252
Af- og nedskrivninger primo	0	(25.524)
Årets afskrivninger	0	(55.011)
Tilbageførsel ved afgange	0	16.188
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(64.347)
Dagsværdireguleringer primo	205.359	0
Årets dagsværdireguleringer	330.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	535.359	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.711.150	3.518.905

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,46% - 5,55% pr. 31. december 2024 mod 1,35% - 5,26% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,6 mio.kr.

Selskabets ejendomme er erhvervsejendomme beliggende i Aarhus C og Skagen. Selskabets ejendomme har et lejbærende areal på 495 kvm, hvis faktiske leje pr. kvm udgør 885-966 kr. mod 938-1.584 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i selskabets ejendomme.

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 15.711 t.kr. mod 24.700 t.kr. sidste år.

Efter afgange på -8.659 tkr., giver dette en ændring af dagsværdien på 330 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	3.379.750	21.897.430	26.582.171
Overførsler	0	700.000	(700.000)
Tilgange	400.000	1.181.932	0
Afgange	(5.250)	(2.146.250)	(4.164.940)
Kostpris ultimo	3.774.500	21.633.112	21.717.231
Opskrivninger primo	6.100.663	48.961.855	33.929.156
Overførsler	0	(93.762)	93.762
Andel af årets resultat	502.496	2.627.148	0
Udbytte	(608.579)	(1.445.409)	0
Dagsværdireguleringer	0	0	2.834.188
Andre reguleringer	0	2.233.514	(8.861.874)
Opskrivninger ultimo	5.994.580	52.283.346	27.995.232
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.769.080	73.916.458	49.712.463

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	317.380	348.235	5.458.865	4.440.797
	317.380	348.235	5.458.865	4.440.797

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 14.123 t.kr. i K/S Aalborg Retail.

Kautionen er maksimeret til 1.280 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 21.363 t.kr. i Ejendomsselskabet Åboulevarden 18 ApS.

Kautionen er maksimeret til 540 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 5.240 t.kr. i K/S Ørkildsgade 48, Svendborg.

Kautionen er maksimeret til 1.563 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 32.589 t.kr. i Ejendomsselskabet Tværgade Silkeborg A/S.

Kautionen er maksimeret til 534 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 20.176 t.kr. i K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N.

Kautionen er maksimeret til 3.430 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 12.701 t.kr. i K/S Marsk Centret.
Kautionen er maksimeret til 541 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 29.163 t.kr. i Ejendomsselskabet Elgårdsminde A/S.
Kautionen er maksimeret til 600 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 37.605 t.kr. i K/S Daugbjergvej 26, Århus.
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 13.147 t.kr. i Ejendomsselskabet Damgårdstøften ApS.
Kautionen er maksimeret til 277 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 19.116 t.kr. i Ejendomsselskabet Bellevue A/S.
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.711 t.kr. pr. 31.12.

Selskabet har stillet sikkerhed for K/S Marsk Centret's mellemværende med pengeinstitut.
Kautionen er maksimeret til 390 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. D

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter andele i kommanditselskaber, anparter og unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.