

Kvistgård Husene ApS

Amerika Plads 10A, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 40 90 59 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2025.

Thomas Carlsen
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 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kvistgård Husene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. juli 2025

Direktion

Thomas Carlsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kvistgård Husene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kvistgård Husene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 3. juli 2025

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen

Statsautoriseret revisor
mne34087

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kvistgård Husene ApS
Amerika Plads 10A, st.
2100 København Ø

E-mail: tc@carlsenadvokater.dk

CVR-nr.: 40 90 59 95

Stiftet: 4. november 2019

Hjemsted: København Ø

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Carlsen

Revision

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsselskab.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har skiftet Entreprenør i sidste regnskabsår, der er ikke foretaget slutfregning med den tidligere Entreprenør. Der er indgået aftale om, at denne slutfregning først sker når de samlede byggerier er færdiggjorte, hvilket forventes ske i 2025. Der er hensat et skønsmæssigt beløb til denne slutfregning. Slutfregningen kan være påvirket af udfaldet af de igangværende byggerier. Den endelige slutfregning kan være væsentlig anderledes end forudsat af selskabets ledelse.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -696.432 kr. mod 1.596.410 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.582.628 kr. mod 293.415 kr. sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttotab	-696.432	1.596.410
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.600.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.609	-7.223
Andre finansielle indtægter	97	200
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.154.176	-1.295.972
Resultat før skat	1.746.880	293.415
Skat af årets resultat	-164.252	0
Årets resultat	1.582.628	293.415
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.582.628	293.415
Disponeret i alt	1.582.628	293.415

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	0	27.891.517
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	92.852.315
6	Investeringsjendomme	144.819.403	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>144.819.403</u>	<u>120.743.832</u>
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	688.750	645.200
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>688.750</u>	<u>645.200</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>145.508.153</u>	<u>121.389.032</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	402.325	0
	Andre tilgodehavender	1.774.851	2.071.205
	Periodeafgrænsningsposter	2.565	2.079
	Tilgodehavender i alt	<u>2.179.741</u>	<u>2.073.284</u>
	Likvide beholdninger	<u>500.047</u>	<u>761.553</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.679.788</u>	<u>2.834.837</u>
	Aktiver i alt	<u>148.187.941</u>	<u>124.223.869</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	542.515	-1.040.113
	Egenkapital i alt	582.515	-1.000.113
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	164.252	0
	Hensatte forpligtelser i alt	164.252	0
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	16.892.868
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	16.892.868
10	Kortfristet del af langfristet gæld	74.691.728	31.548.170
	Gæld til pengeinstitutter	128.058	175.026
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.790.331	819.679
	Anden gæld	70.831.057	75.788.239
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	147.441.174	108.331.114
	Gældsforpligtelser i alt	147.441.174	125.223.982
	Passiver i alt	148.187.941	124.223.869
1 Usikkerhed ved indregning eller måling			
12 Oplysninger om dagsværdi			
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
13 Eventualposter			

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-1.040.113	-1.000.113
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.582.628	1.582.628
	40.000	542.515	582.515

Noter

	2024	2023
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabet har skiftet Entreprenør i sidste regnskabsår, der er ikke foretaget slutafregning med den tidligere Entreprenør. Der er indgået aftale om, at denne slutafregning først sker når de samlede byggerier er færdiggjorte, hvilket forventes ske i 2025. Der er hensat et skønsmæssigt beløb til denne slutafregning. Slutafregningen kan være påvirket af udfaldet af de igangværende byggerier. Den endelige slutafregning kan være væsentlig anderledes end forudsat af selskabets ledelse.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.154.176	1.295.972
	2.154.176	1.295.972
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	27.891.517	0
Afgang i årets løb	-27.891.517	0
Overførsler	0	27.891.517
Kostpris 31. december 2024	0	27.891.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	27.891.517
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2024	92.867.712	99.464.264
Tilgang i årets løb	51.951.691	50.671.085
Afgang i årets løb	0	-29.391.517
Overførsler	-144.819.403	-27.891.517
Kostpris 31. december 2024	0	92.852.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	92.852.315
Renteomkostninger indgår i årets tilgang med	4.465.974	3.459.381

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
6. Investeringsejendomme		
Overførsler	140.219.403	0
Kostpris 31. december 2024	140.219.403	0
Årets regulering til dagsværdi	4.600.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	4.600.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	144.819.403	0

Selskabets investeringsejendomme består af 4 klynger med i alt 55 enheder på i alt 4.239 m² beliggende i Kvistgård.

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

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

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Kvistgård, Nordsjælland) (%)	4,35

Noter

6. Investerings ejendomme (fortsat)

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 1700
Erhvervs ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 144.819 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med ca. 15.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 19.000 t.kr.

7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2024	645.200	645.200
Tilgang i årets løb	688.750	0
Afgang i årets løb	-645.200	0
Kostpris 31. december 2024	688.750	645.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	688.750	645.200

8. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.465.859	18.110.054
Heraf forfalder inden for 1 år	-39.465.859	-1.217.186
	0	16.892.868
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	13.110.054

9. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	35.225.869	30.330.984
Heraf forfalder inden for 1 år	-35.225.869	-30.330.984
	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.465.859	39.465.859	0	0
Gæld til pengeinstitutter	35.225.869	35.225.869	0	0
	74.691.728	74.691.728	0	0

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 86.234 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og realkredit. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 144.819 t.kr.

12. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	144.819.403
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.600.000

13. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 819, som ikke er indregnet, da der er usikkerhed for udnyttelse indenfor en periode på 3-5 år.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis vedrørende selskabets grunde og bygninger er ændret fra kostpris til dagsværdi. Der er ingen ændring i sammenligningstal, da sidste regnskabsår, var første år med indregning af grunde og bygninger, som dermed uanset princip, skulle optages til kostpris.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Investeringsjendomme

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

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

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

Investeringsejendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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