

EJENDOMSSELSKABET 5 AX TÅSTRUP A/S

Parkvej 6

2630Taastrup

CVR-nr. 11156630

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. november 2025

Thomas Mardahl Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning3

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang4

Virksomhedsoplysninger6

Ledelsesberetning7

Resultatopgørelse8

Balance9

Egenkapitalopgørelse11

Noter12

Anvendt regnskabspraksis15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSSELSKABET 5 AX TÅSTRUP A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 19. november 2025

Direktion

Jens Folmer Olsen
Direktør

Bestyrelse

Ulrik Olsen
Formand

Jens Folmer Olsen
Medlem

Thomas Mardahl Petersen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET 5 AX TÅSTRUP A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET 5 AX TÅSTRUP A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Ringsted, den 19. november 2025

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 45907880

Tom Sønderup
Statsautoriseret revisor
mne10489

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET 5 AX TÅSTRUP A/S Parkvej 6 2630Taastrup
CVR-nr.	11156630
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Ulrik Olsen Jens Folmer Olsen, Direktør Thomas Mardahl Petersen
Direktion	Jens Folmer Olsen
Revisor	Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllandsgade 9 4100Ringsted
CVR-nr.	45907880

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i administration, køb og salg af fast ejendom, finansering samt naturlig forbindelse hermed stående virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. 1.045.864, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 114.465.247, og en egenkapital på kr. 75.518.650.

Vi har ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme til dagsværdi efter ÅRL§38, da §41 i årsregnskabsloven er udgået. Ændringen indebærer, at dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen fremfor egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		3.062.560	2.906.593
Personaleomkostninger	1	-14.555	-7.978
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-87.942	-622.467
Andre driftsomkostninger	2	0	-300.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-439.616	0
Driftsresultat		2.520.447	1.976.148
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser		7.898	46.854
Andre finansielle indtægter		311.409	134.376
Andre finansielle omkostninger		-1.495.847	-2.156.617
Resultat før skat		1.343.907	760
Skat af årets resultat	3	-298.043	-252.927
Årets resultat		1.045.864	-252.167
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.045.864	-252.167
Resultatdisponering		1.045.864	-252.167

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	382.396	141.612
Investeringsjendomme	5	79.700.000	79.700.000
Materielle anlægsaktiver		80.082.396	79.841.612
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	1.342.639	1.334.744
Kapitalinteresser		50.595	50.595
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		300.000	500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.994.921	1.835.208
Andre tilgodehavender		800.906	875.765
Finansielle anlægsaktiver	7	4.489.061	4.596.312
Anlægsaktiver		84.571.457	84.437.924
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.067	379.404
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.107.171	23.119.507
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		300.000	200.000
Andre tilgodehavender		462.588	4.653.453
Periodeafgrænsningsposter		5.102	10.236
Tilgodehavender		24.975.928	28.362.599
Likvide beholdninger		4.917.862	7.957.075
Omsætningsaktiver		29.893.790	36.319.675
Aktiver		114.465.247	120.757.599

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	41.218.402
Overført resultat		74.818.650	32.554.384
Egenkapital		75.518.650	74.472.786
Hensættelser til udskudt skat		10.185.207	9.956.119
Hensatte forpligtelser		10.185.207	9.956.119
Gæld til realkreditinstitutter		23.396.949	31.796.611
Langfristede gældsforpligtelser	8	23.396.949	31.796.611
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.709.079	1.257.491
Gæld til banker		1.106.806	668.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		266.480	155.635
Selskabsskat		559.484	707.983
Anden gæld		1.722.592	1.742.675
Kortfristede gældsforpligtelser		5.364.441	4.532.083
Gældsforpligtelser		28.761.390	36.328.695
Passiver		114.465.247	120.757.599
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	700.000	34.573.870	39.198.916	74.472.786
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-34.573.870	34.573.870	0
Årets resultat	0	0	1.045.864	1.045.864
Egenkapital 30. juni 2025	700.000	0	74.818.650	75.518.650

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	104.182	87.103
	<u>104.182</u>	<u>87.103</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Særlige poster		
Andre driftsomkostninger kan relateres til tab på investeringsejendomme.		
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	68.955	515.916
Regulering af udskudt skat	229.088	-262.989
	<u>298.043</u>	<u>252.927</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	769.742	769.742
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	458.537	0
Afgang i årets løb	-368.550	0
Kostpris ultimo	<u>859.729</u>	<u>769.742</u>
Af- og nedskrivninger primo	-628.130	-494.926
Årets afskrivninger	-87.942	-133.204
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	238.739	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-477.333</u>	<u>-628.130</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>382.396</u>	<u>141.612</u>

5. Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Havde investeringsejendommene været indregnet efter kostprincippet ville værdien af investeringsejendomme udgør 54.723 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme udgøres af blandende beboelsesejendomme/lejligheder til privatbenyttelse og erhvervslejemål.

Afkastkravene kan fordeles således:

- Privatudlejning (4,2-5,0%)
- Erhvervsudlejning (5,0-5,5%)

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne, bygger delvis på subjektive skøn, der kan variere fra investor til investor. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret 2024/25 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på henholdsvis t.kr. -3.481 og t.kr. 677 på privatudlejning og t.kr. -5.000 og 6.022 på erhvervsudlejning.

Noter

	2025	2024
Kostpris primo	54.282.905	57.901.767
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	439.615	340.000
Afgang i årets løb	0	-3.958.862
Kostpris ultimo	54.722.520	54.282.905
Opskrivninger primo	44.325.477	53.525.492
Ændring som følge af praksisændring	-18.908.381	0
Årets opskrivninger	-439.616	-563.602
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-8.636.413
Opskrivninger ultimo	24.977.480	44.325.477
Dagsværdireguleringer primo	-18.908.381	-20.427.259
Ændring som følge af praksisændring	18.908.381	0
Årets reguleringer	0	-489.263
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	2.008.141
Dagsværdireguleringer ultimo	0	-18.908.381
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.700.000	79.700.001

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Jefo Group ApS	Taastrup	80,00	1.678.299	9.873
			1.678.299	9.873

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Jefo Administration ApS	Taastrup	20,00	252.976	159.658
			252.976	159.658

Jefo Administration ApS har endnu ikke aflagt regnskab for 2024/25. Selskabet er indregnet til indre værdi pr. 30. juni 2024.

Noter

7. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapital- interesser	Andre værdis- papirer og kapitalandele
Kostpris primo	2.000.000	8.000	1.868.388
Kostpris ultimo	2.000.000	8.000	1.868.388
Opskrivninger primo	-665.259	42.595	0
Årets reguleringer	7.898	0	0
Opskrivninger ultimo	-657.361	42.595	0
Dagsværdireguleringer primo	0	0	-33.183
Årets reguleringer	0	0	159.716
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0	126.533
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.342.639	50.595	1.994.921

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.396.949	1.709.079	17.093.063
	23.396.949	1.709.079	17.093.063

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jefe Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 58.275 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld.

Værdipapirer til en værdi på 1.995 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

11. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	1.994.921	159.716
Investeringsejendomme	79.700.000	-439.616

Børsnoterede aktier er opgjort efter dagsværdiniveau 1.
Investeringsejendomme er opgjort efter dagsværdiniveau 3.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET 5 AX TÅSTRUP A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring af regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme

Selskabet har med virkning fra regnskabsåret 2024/25 ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra anvendelse af reglerne i årsregnskabslovens §41 til måling til dagsværdi efter §38. Ændringen sker som følge af, at §41 udgår af årsregnskabsloven. Ændringen indebærer, at dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen fremfor egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis**Resultatopgørelsen****Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, , andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.