

A/S Lille Strandvej 12

C/O CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 5, 1613 København V

CVR-nr. 15 96 32 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.

Cathrine Sejberg
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/S Lille Strandvej 12.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 24. marts 2026

Direktion

Cathrine Sejberg
Direktør

Bestyrelse

Kristoffer Nikolaj Laursen
Formand

Claus Emanuel Skytte Nielsen

Peter Randow

Frederik August Bülow Sivertsen

Jakob Fremmich Henningsen

Til aktionærerne i A/S Lille Strandvej 12**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Lille Strandvej 12 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 24. marts 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke

statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabet A/S Lille Strandvej 12
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.: 15 96 32 12
Stiftet: 22. maj 1947
Hjemsted: København V
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Kristoffer Nikolaj Laursen, Formand
Claus Emanuel Skytte Nielsen
Peter Randow
Frederik August Bülow Sivertsen
Jakob Fremmich Henningsen

Direktion Cathrine Sejberg, Direktør

Revision Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bankforbindelse Danske Bank A/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere bestået af drift af beboelsesejendommen Lille Strandvej 12, 2900 Hellerup.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.251.338 kr. mod -919.274 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.077.113 kr. mod 10.718.963 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er et boligaktieselskab, der driver ejendommen beliggende Lille Strandvej 12 i Hellerup. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgletalsoplysninger og forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening.

I henhold til vedtægterne samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra B, foreslår bestyrelsen, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt en pris ved salg af lejligheder, svarende til 15.274 kr. x antal aktier (2024: 14.056 kr.) svarende til 113.637.983 kr. for selskabet som helhed (2024: 104.577.668 kr.).

Værdien af aktierne er jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra B, opgjort med udgangspunkt i valuarvurdering. Ved beregning af aktiernes værdi er hensættelsen til udskudt skat ikke medtaget, idet at der ikke skal beregnes udskudt skat af ejendommen i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5.

Bestyrelsens forslag til aktieværdi kan beregnes således:

· Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendommen	97.972.072 kr.
· +/- Kursregulering af prioritetsgæld til kursværdi	762.245 kr.
· +/- Regulering for udskudt skat	24.903.666 kr.
· Reserve til værdiregulering	-10.000.000 kr.
· Reguleret egenkapital	113.637.983 kr.

Værdi pr. aktie kan opgøres således:

113.637.983 kr. / 7.440 kr. = 15.274 kr. pr. 100 aktie.

Valuarvurderingen er foretaget af Erik Wiborg, Wiborg + Partnere ApS den 25. februar 2026 til 127.575.000 kr., og vurderingen er alene til brug for opgørelse af maksimalpris ved handel med aktier i henhold til lov om "Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model. Afkastprocenten heri svarer til det forrentningskrav, som valuaren anser at en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er således følsom overfor udsving i afkastprocenten. En stigning i afkastsatsen vil således reducere dagsværdien af ejendommen hvilket vil medføre et tilsvarende fald i værdierne på lejlighederne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.251.338	-919.274
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.050.000	14.925.000
1 Personaleomkostninger	<u>-163.848</u>	<u>-185.427</u>
Driftsresultat	9.137.490	13.820.299
Andre finansielle indtægter	433	5.677
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-64.702</u>	<u>-80.453</u>
Resultat før skat	9.073.221	13.745.523
2 Skat af årets resultat	<u>-1.996.108</u>	<u>-3.026.560</u>
Årets resultat	<u>7.077.113</u>	<u>10.718.963</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>7.077.113</u>	<u>10.718.963</u>
Disponeret i alt	<u>7.077.113</u>	<u>10.718.963</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendom	<u>127.575.000</u>	<u>119.525.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>127.575.000</u>	<u>119.525.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>127.575.000</u>	<u>119.525.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	33.649	20.484
Periodeafgrænsningsposter	<u>242.280</u>	<u>43.533</u>
Tilgodehavender i alt	<u>275.929</u>	<u>64.017</u>
Likvide beholdninger	<u>772.598</u>	<u>260.709</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.048.527</u>	<u>324.726</u>
Aktiver i alt	<u>128.623.527</u>	<u>119.849.726</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	744.000	744.000
Overført resultat	<u>97.228.072</u>	<u>90.150.958</u>
Egenkapital i alt	<u>97.972.072</u>	<u>90.894.958</u>
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	<u>24.903.666</u>	<u>22.907.558</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>24.903.666</u>	<u>22.907.558</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.762.910</u>	<u>5.111.443</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.762.910</u>	<u>5.111.443</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	348.532	346.053
Periodeafgrænsningsposter	299.987	299.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser	161.286	98.332
Anden gæld	<u>175.074</u>	<u>191.998</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>984.879</u>	<u>935.767</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.747.789</u>	<u>6.047.210</u>
Passiver i alt	<u>128.623.527</u>	<u>119.849.726</u>
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	744.000	90.150.959	90.894.959
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.077.113	7.077.113
	744.000	97.228.072	97.972.072

	2025	2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	162.594	184.069
Andre omkostninger til social sikring	792	792
Personalemkostninger i øvrigt	<u>462</u>	<u>566</u>
	<u>163.848</u>	<u>185.427</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.996.108</u>	<u>3.026.560</u>
	<u>1.996.108</u>	<u>3.026.560</u>

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2025	8.064.517	8.064.517
Kostpris 31. december 2025	8.064.517	8.064.517
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	111.460.483	96.535.483
Årets regulering til dagsværdi	8.050.000	14.925.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	119.510.483	111.460.483
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	127.575.000	119.525.000

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom på i alt 4.990 m² beliggende i Hellerup.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Wiborg, valuarfirmaet Wiborg + Partnere ApS, den 25. februar 2026. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 127.575.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav (%)	3%	3%
Diskonteringsfaktor inklusiv inflation	5%	5%
Anslået værdi af ledig lejlighed	4.980.000	4.980.000
Leje pr. m ² for beboelseejendomme: (kr.)	757	757
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	30.382	28.465

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
2,50%	160.185.372	127.575.000	32.610.372
2,75%	142.488.950	127.575.000	14.913.950
3,00%	127.575.000	127.575.000	0
3,25%	115.513.244	127.575.000	-12.061.756
3,50%	105.026.106	127.575.000	-22.548.894

	31/12 2025	31/12 2024		
	kr.	kr.		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2025	744.000	744.000		
	744.000	744.000		
Virksomhedskapitalen består af 1.488 stk. a 500 kr.				
5. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2025	22.907.558	19.880.998		
Udskudt skat af årets resultat	1.996.108	3.026.560		
	24.903.666	22.907.558		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	24.940.346	23.169.346		
Gældsforpligtelser	-4.254	-4.551		
Fremført underskud til næste år	-32.426	-257.237		
	24.903.666	22.907.558		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.111.442	348.532	4.762.910	3.343.635
	5.111.442	348.532	4.762.910	3.343.635
7. Oplysninger om dagsværdi				Investerings-
				ejendom
				kr.
Dagsværdi 31. december 2025				127.575.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				8.050.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.111 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 127.575 t.kr.

Årsrapporten for A/S Lille Strandvej 12 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejer.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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.