

PROVINS INVEST ApS
C/O ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København

CVR-nr.: 33253052
Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. december 2025

Preben Spangenberg
Dirigent


INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	8
Balance pr. 30. juni 2025	9
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PROVINS INVEST ApS
C/O ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København

CVR-nr.: 33253052
Hjemsted: København S

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion

Preben Spangenberg, Direktør

Revisor

DANSK REVISION SØBORG, STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
Generatorvej 8D
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. december 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for PROVINS INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og 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.

København, den 30. december 2025

Direktion

Preben Spangenberg
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PROVINS INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PROVINS INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

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.

Søborg, den 30. december 2025

DANSK REVISION SØBORG, STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 14649905

Thomas Ennistein

Statsautoriseret revisor

mne32161

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive, investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme:

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene. Da en ændring i renten vil påvirke forrentningskravet som markedet måtte have til ejendomme, hvilket vil have en afsmittende effekt på ejendomsværdien.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5-6,2% pr. 30.06.2025. Den anvendte afkastgrad er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		4.079.505	3.472.963
Personaleomkostninger	2	-1.461.515	-973.525
Resultat før finansielle poster		2.617.990	2.499.438
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		942.719	1.178.421
Andre finansielle indtægter	3	203.369	284.574
Finansielle omkostninger	4	-2.625.014	-2.733.415
Resultat før skat		1.139.064	1.229.018
Skat af årets resultat	5	-11.906	-11.871
Årets resultat		1.127.158	1.217.147

	2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	942.719	1.178.421
Overført resultat	184.439	38.726
Resultatdisponering i alt	1.127.158	1.217.147

Balance 30. juni 2025

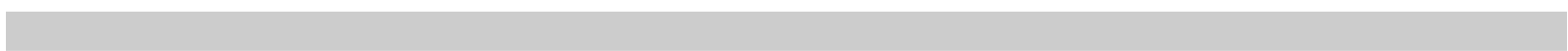
	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		85.610.450	85.579.096
Materielle anlægsaktiver i alt	7	85.610.450	85.579.096
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.505.442	34.810.564
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		57.545.442	34.850.564
Anlægsaktiver i alt		143.155.892	120.429.660
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		274.973	281.925
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.642.715	4.438.376
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		412.652	386.804
Andre tilgodehavender		3.242.185	2.625.740
Periodeafgrænsningsposter		172.817	88.549
Tilgodehavender i alt		8.745.342	7.821.394
Likvide beholdninger		344.383	1.454.681
Omsætningsaktiver i alt		9.089.725	9.276.075
Aktiver i alt		152.245.617	129.705.735

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.818.866	25.054.568
Overført resultat		42.422.968	41.060.109
Egenkapital i alt		67.321.834	66.194.677
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		7.923.185	7.624.641
Hensatte forpligtelser i alt		7.923.185	7.624.641
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		31.322.014	32.753.580
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.300.000	5.239.236
Deposita		2.312.502	2.258.259
Skyldigt sambeskatningsbidrag		126.015	126.840
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	49.060.531	40.377.915
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		1.390.708	1.230.845
Andre kreditinstitutter		11.987.861	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.951	478.593
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.702.825	10.213.134
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.000.000	2.000.000
Deposita		741.196	829.637
Anden gæld		905.526	731.969
Periodeafgrænsningsposter		0	24.324
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		27.940.067	15.508.502
Gældsforpligtelser i alt		77.000.598	55.886.417
Passiver i alt		152.245.617	129.705.735
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		

Balance 30. juni 2025

Dagsværdioplysninger	7
Eventualforpligtelser	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr	Overført resultat kr	Ultimo kr
Egenkapital, primo	80.000	23.876.147	42.238.529	66.194.676
Årets resultat	0	942.719	184.439	1.127.158
Egenkapital, ultimo	80.000	24.818.866	42.422.968	67.321.834

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme:

Selskabet investerer i investeringsjendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte jendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende jendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene. Da en ændring i renten vil påvirke forrentningskravet som markedet måtte have til jendomme, hvilket vil have en afsmittende effekt på ejendomsværdien.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5-6,2% pr. 30.06.2025. Den anvendte afkastgrad er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed.

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder:

Selskabet investerer i kapitalselskaber, som har investeringsjendomme, som måles til dagsværdi. Ved indregning af disse selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsjendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

2. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Lønninger	1.436.436	957.650
Andre omkostninger til social sikring	25.079	15.875
I alt	1.461.515	973.525
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	3	3

Noter

3. Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr	2023/24 kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.347	159.287
Øvrige finansielle indtægter	162.022	125.287
I alt	203.369	284.574

4. Finansielle omkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Øvrige finansielle omkostninger	2.625.014	2.733.415
I alt	2.625.014	2.733.415

5. Skat af årets resultat

	2024/25 kr	2023/24 kr
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	11.906	11.871
I alt	11.906	11.871

6. Langfristede gældsforpligtelser

	2023/24 kr	2024/25 kr	Afdrag næste år kr	Restgæld efter 1 år og før 5 år kr	Restgæld efter 5 år kr
Gæld til realkreditinstitutter	33.984.425	32.712.722	1.390.708	5.778.364	25.543.650
Selskabsdeltagelse og ledelse	7.239.236	17.300.000	2.000.000	15.300.000	0
Deposita	3.087.896	3.053.698	741.196	2.312.502	0
I alt	44.311.557	53.066.420	4.131.904	23.390.866	25.543.650

7. Dagsværdioplysninger

2024/25

Noter

7. Dagsværdioplysninger (fortsat)

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	85.610.445

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Forudsætninger værdiansættelse	Normaliseret driftsresultat kr	Dagsværdi pr. balancedagen kr	Afkastkrav %	Afkastkrav +0,5% 2025 kr	Afkastkrav -0,5% 2025 kr
Torvets 6A, Frederiksværk, Erhverv/hotel	1.278.248	21.822.158	5,85	-1.720.503	2.042.093
Marielyst Strandvej 30/32 Væggerløse, Erhverv/Hotel	2.626.241	47.788.288	5,50	-3.979.153	4.774.984
Madvigs Alle 15, Frederiksberg st. tv, Erhverv	629.591	10.667.000	5,90	-833.675	988.058
Gothersgade 39, København K, Erhverv	330.536	5.333.000	6,25	-391.747	459.876

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af wb afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Afkastkravet er opgjort og tilpasset med på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere. Således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Noter

8. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Kultorvet 13-15 Invest ApS, Meyn Invest A/S, Overgade 21A ApS og Power Hall A/S samt Allégade 10 ApS som er tilsluttet den 1. maj 2025. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med tilknyttede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 32.713, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2025 udgør TDKK 63.059.



Noter

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PROVINS INVEST ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af periodiseret huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste eller -tab

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste". nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme til dagsværdi Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter indre værdis metode. Den indre værdis metode anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af dattervirksomheder

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

Tilgodehavender

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

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.