
Boliger for Livet A/S

Lersø Parkallé, 112, 2., 2100 København

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 25 52 03

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/5 2025

Paul Erik Marzellino
Weidemann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Boliger for Livet A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2025

Direktion

Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen
direktør

Mikkel Schlüter Friis
direktør

Bestyrelse

Poul Erik Christiansen
formand

Paul Erik Marzellino Weidemann Flemming Sommer
næstformand

Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boliger for Livet A/S

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Boliger for Livet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 26. maj 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
mne42824

Sune Christensen Bjerre
statsautoriseret revisor
mne47832

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boliger for Livet A/S Lersø Parkallé, 112, 2. 2100 København CVR-nr: 42 25 52 03 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Poul Erik Christiansen, formand Paul Erik Marzellino Weidemann, næstformand Flemming Sommer Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen
Direktion	Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen Mikkel Schlüter Friis
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at støtte og udføre arbejde inden for gruppen af ældre og handicappede i videste forstand, hovedsageligt med grundlag i frivilligt socialt arbejde, men også gennem anden virksomhed, der kan forbedre de nævnte gruppers forhold og livskvalitet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på DKK 16.535.123, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.900.282.

Egenkapitalen er negativ med DKK 6.900.282 pr. 31. december 2024. Selskabet er som følge heraf underlagt selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen har til hensigt at reetablere selskabskapitalen gennem en kapitaltilførelse fra moderselskabet i 2025.

Moderselskabet har til dækning af den mellemliggende periode afgivet en støtteerklæring for at sikre, at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Nettoomsætning		1.686.856	4.872.838
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.900.000	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-533.923	-1.079.525
Andre eksterne omkostninger		-346.025	-3.606.280
Bruttofortjeneste		2.706.908	187.033
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-20.511.411	-10.180.833
Finansielle indtægter	3	2.032.592	7.157.191
Finansielle omkostninger	4	-1.528.418	-2.646.409
Resultat før skat		-17.300.329	-5.483.018
Skat af årets resultat	5	765.206	-206.422
Årets resultat		-16.535.123	-5.689.440

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-16.535.123	-5.689.440
	-16.535.123	-5.689.440

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		20.000.000	18.100.000
Materielle anlægsaktiver	6	20.000.000	18.100.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		20.000.000	18.100.000
Andre tilgodehavender		36.014	20.155
Periodeafgrænsningsposter		2.615	6.974.222
Tilgodehavender		38.629	6.994.377
Likvide beholdninger		4.468.862	71.271.817
Omsætningsaktiver		4.507.491	78.266.194
Aktiver		24.507.491	96.366.194

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		-7.300.282	9.234.841
Egenkapital		-6.900.282	9.634.841
Hensættelse til udskudt skat		873.836	1.830.303
Hensatte forpligtelser		873.836	1.830.303
Gæld til realkreditinstitutter		18.100.000	18.100.000
Anden gæld		10.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	28.100.000	28.100.000
Gæld til realkreditinstitutter	8	0	37.652.976
Kreditinstitutter		0	15.271.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.094	1.300.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	26.270
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.075.627	1.884.366
Anden gæld	8	155.216	665.654
Kortfristede gældsforpligtelser		2.433.937	56.801.050
Gældsforpligtelser		30.533.937	84.901.050
Passiver		24.507.491	96.366.194
Going concern	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Begivenheder efter balancedagen	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	9.234.841	9.634.841
Årets resultat	0	-16.535.123	-16.535.123
Egenkapital 31. december	400.000	-7.300.282	-6.900.282

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Egenkapitalen er negativ med DKK 6.900.282 pr. 31. december 2024. Selskabet er som følge heraf underlagt selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen har til hensigt at reetablere selskabskapitalen gennem en kapitaltilførelse fra moderselskabet i 2025.

Moderselskabet har til dækning af den mellemliggende periode afgivet en støtteerklæring for at sikre, at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Drift af selskabet varetages i praksis af moderselskabet og der afregnes herfor.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.011.122	180.833
Andre finansielle indtægter	<u>21.470</u>	<u>6.976.358</u>
	<u>2.032.592</u>	<u>7.157.191</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.528.418</u>	<u>2.646.409</u>
	<u>1.528.418</u>	<u>2.646.409</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	191.261	1.428.754
Årets udskudte skat	-956.467	-610.716
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-771.479
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>159.863</u>
	<u>-765.206</u>	<u>206.422</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	18.100.000
Kostpris 31. december	18.100.000
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	1.900.000
Værdireguleringer 31. december	1.900.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af DCF-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er ændret i forhold til 2023 på baggrund af en valuarvurdering foretaget for regnskabsåret 2024.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	20.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.900.000
Årlig leje pr. kvadratmeter i DKK	1.350
Forrentningskrav i %	5,60
Inflation i %	2,00
Afkastkrav i %	7,60

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	361.786	361.786
Kostpris 31. december	361.786	361.786
Værdireguleringer 1. januar	-361.786	-361.786
Værdireguleringer 31. december	-361.786	-361.786
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
BAV Seniorbolig P/S	København	500.000	100%
BAV Seniorbolig komplementar ApS	København	40.000	100%

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	18.100.000	18.100.000
Langfristet del	18.100.000	18.100.000
Inden for 1 år	0	37.652.976
	18.100.000	55.752.976

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	10.000.000	10.000.000
Langfristet del	10.000.000	10.000.000
Øvrig kortfristet gæld	155.216	665.654
	<u>10.155.216</u>	<u>10.665.654</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.000.000	18.100.000
---	------------	------------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.100 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.000 t.kr.

Selskabet har i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt 12.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for realkreditgæld og kreditmellemværender.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
OK-Fonden	København

Noter til årsregnskabet

11. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliger for Livet A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, forsikringer samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma CBRE Denmark

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.