

Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1., 1613 København V

CVR-nr. 20 01 23 15

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2026.

Emil Kilsmark Larsen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus.

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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 5. marts 2026

Direktion

Cathrine Sejberg
Direktør

Bestyrelse

Emil Kilsmark Larsen
Formand

Krestine Prehn Mørch
Næstformand

Johan Eske Hansen Dahl

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Bellishus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

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 den 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.

København, den 5. marts 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
mne42871

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Bellishus
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5, 1.
1613 København V

CVR-nr.: 20 01 23 15
Stiftet: 19. november 1984
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Emil Kilsmark Larsen, Formand
Krestine Prehn Mørch, Næstformand
Johan Eske Hansen Dahl

Direktion

Cathrine Sejberg, Direktør

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bankforbindelse

Nykredit

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr.nr. 26 c af Valby, beliggende Brøndkærvej 8-10, 2500 Valby, herunder foretage de i anpartshavernes interesse fornødne vedligeholdelsesarbejder, omprioritering mv.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets nettoomsætning udgør 967.359 kr. mod 952.234 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -203.199 kr. mod -1.278.809 kr. sidste år. Selskabet følger ledelsens planer.

Selskabet er et boliganpartsselskab, der driver ejendommen beliggende Brøndkærvej 8-10 i Valby. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgletalsoplysninger og forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening.

I henhold til vedtægternes §§ 5 og 26 samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber §5, stk. 2, litra d, foreslår bestyrelsen, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt en pris ved salg af lejligheder, svarende til 134,47 kr. x indskuddet (sidste år 134,47 kr.) svarende til 16.808.842 kr. for selskabet som helhed (sidste år 16.808.842 kr.).

Værdien af anparterne er jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra d, opgjort med udgangspunkt i den offentlige kontante ejendomsvurdering af ejendommen. Ved beregning af anparternes værdi er hensættelsen til udskudt skat ikke medtaget, idet der ikke skal beregnes udskudt skat af ejendommen i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5.

Bestyrelsens forslag til anpartskronen kan beregnes således:

· Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendommen	15.408.634 kr.
· +/- Kursregulering af prioritetsgæld til kursværdi	12.242 kr.
· +/- Regulering af ejendomsværdi	227.200 kr.
· +/- Regulering for udskudt skat	3.614.957 kr.
· Reserve til værdiregulering	-2.499.191 kr.
· Reguleret egenkapital	16.808.842 kr.

Værdi pr. anpartskrone kan opgøres således:

16.808.842 kr. / 125.000 kr. = 134,47 kr. pr. anpartskrone.

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Andelskronens værdi er opgjort i henhold til § 5 stk. 3 og 4, og kan maksimalt inklusiv frie reserver, fastsættes til 154,46.

Offentlig vurdering 2012 på 18.200.000 kr. er i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprosindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 svarende til $18.200.000/98,2 * 122,6 = 22.722.200$ kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets afslutning ikke været begivenheder der påvirker selskabets økonomiske situation.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Nettoomsætning	967.359	952.234
Driftsomkostninger	-618.604	-642.887
Værdiregulering af investeringsejendomme	-358.680	-1.712.908
Bruttoresultat	-9.925	-1.403.561
1 Personaleomkostninger	-30.816	-30.697
Driftsresultat	-40.741	-1.434.258
Andre finansielle indtægter	4.579	432
2 Øvrige finansielle omkostninger	-264.268	-216.728
Resultat før skat	-300.430	-1.650.554
3 Skat af årets resultat	97.231	371.745
Årets resultat	-203.199	-1.278.809
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-203.199	-1.278.809
Disponeret i alt	-203.199	-1.278.809

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>23.700.000</u>	<u>23.150.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.700.000</u>	<u>23.150.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.700.000</u>	<u>23.150.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	12.872	17.432
Andre tilgodehavender	9.900	12.263
Periodeafgrænsningsposter	<u>112.752</u>	<u>98.657</u>
Tilgodehavender i alt	<u>135.524</u>	<u>128.352</u>
Likvide beholdninger	<u>965.555</u>	<u>787.317</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.101.079</u>	<u>915.669</u>
Aktiver i alt	<u>24.801.079</u>	<u>24.065.669</u>

Balance 30. september

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	15.283.634	15.486.833
Egenkapital i alt	15.408.634	15.611.833
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	3.614.957	3.712.188
Hensatte forpligtelser i alt	3.614.957	3.712.188
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.372.939	4.497.108
Deposita	65.675	65.675
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.438.614	4.562.783
7 Kortfristet del af langfristet gæld	172.285	147.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.886	24.797
Anden gæld	130.703	6.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	338.874	178.865
Gældsforpligtelser i alt	5.777.488	4.741.648
Passiver i alt	24.801.079	24.065.669

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	15.486.833	15.611.833
Årets overførte overskud eller underskud	0	-203.199	-203.199
	125.000	15.283.634	15.408.634

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>30.816</u>	<u>30.697</u>
	<u>30.816</u>	<u>30.697</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>264.268</u>	<u>216.728</u>
	<u>264.268</u>	<u>216.728</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-97.231</u>	<u>-371.745</u>
	<u>-97.231</u>	<u>-371.745</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2024	4.806.296	2.706.426
Tilgang i årets løb	<u>908.680</u>	<u>2.099.870</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>5.714.976</u>	<u>4.806.296</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	18.343.704	20.056.612
Årets regulering	<u>-358.680</u>	<u>-1.712.908</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>17.985.024</u>	<u>18.343.704</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>23.700.000</u>	<u>23.150.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 1.060 m² beliggende i Valby.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) pr. 30. september 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Hans Trebbien, den 28. oktober 2025. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 23,7 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,65% inkl. inflation.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flowmodel, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 15-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 15 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 15, 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

	<u>30/9</u>	<u>30/9 2024</u>
Diskonteringsfaktor inkl. inflation	5,65%	5,75%

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
5,15%	26.738.324	23.700.000	3.038.324
5,40%	25.132.017	23.700.000	1.432.017
5,65%	23.700.000	23.700.000	0
5,90%	22.537.212	23.700.000	-1.162.788
6,15%	21.474.279	23.700.000	-2.225.721

<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
kr.	kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2024	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 20 stk. anparter á 6.250 kr.

	30/9 2025	30/9 2024
	kr.	kr.
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2024	3.712.188	4.083.933
Udskudt skat af årets resultat	<u>-97.231</u>	<u>-371.745</u>
	<u>3.614.957</u>	<u>3.712.188</u>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	4.396.781	4.291.349
Finansielle anlægsaktiver	-11.533	0
Fremført underskud til næste år	<u>-770.291</u>	<u>-579.161</u>
	<u>3.614.957</u>	<u>3.712.188</u>

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld	Restgæld
	30/9 2025	fristet gæld	30/9 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.545.224	172.285	5.372.939	4.634.748
Deposita	<u>65.675</u>	<u>0</u>	<u>65.675</u>	<u>0</u>
	<u>5.610.899</u>	<u>172.285</u>	<u>5.438.614</u>	<u>4.634.748</u>

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Dagsværdi 30. september 2025	<u>23.700.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-358.680</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på 5.545 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 23.700 t.kr.

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus 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.

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

Nettoomsætning

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

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 diskonteringsrate 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 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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.