

Vagn Kristensen A/S

Vibevej 6, 9530 Støvring
CVR-nr.: 11 43 54 75

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december
38. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2026

Vagn Kristensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00
Hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-15
Anvendt regnskabspraksis	16-19

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vagn Kristensen A/S Vibevej 6 9530 Støvring CVR-nr.: 11 43 54 75 Stiftet: 1. oktober 1987 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Vagn Ove Kristensen Else Kallesø Kristensen Andreas Kallesø Kristensen Bruno Mikkelsen
Direktion	Vagn Ove Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Hobrovej 91 9530 Støvring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Vagn Kristensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 16. februar 2026

Direktion:

Vagn Ove Kristensen

Bestyrelse:

Vagn Ove Kristensen

Else Kallesø Kristensen

Andreas Kallesø Kristensen

Bruno Mikkelsen

Vagn Kristensen A/S | Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vagn Kristensen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vagn Kristensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 16. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både ejendomme til retail og bolig.

Herudover omfatter selskabets aktiviteter bygge- og anlægsarbejder.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat skyldes positiv dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		2.355.617	2.623.680
Personaleomkostninger	1	-328.431	-362.657
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.743	-50.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		459.878	-1.721.502
Driftsresultat		2.474.321	488.544
Andre finansielle indtægter	2	52.381	196.054
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.010.436	-1.290.506
Resultat før skat		1.516.266	-605.908
Skat af årets resultat	4	-343.432	132.545
Årets resultat		1.172.834	-473.363
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		1.109.265	0
Overført resultat		63.569	-473.363
I alt		1.172.834	-473.363

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	12.743
Investeringsjendomme		54.000.000	53.410.001
Materielle anlægsaktiver	5	54.000.000	53.422.744
Anlægsaktiver		54.000.000	53.422.744
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		288.553	196.558
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	818.206
Andre tilgodehavender		589.129	770.840
Periodeafgrænsningsposter		69.124	64.575
Tilgodehavender		946.806	1.850.179
Andre værdipapirer og kapitalandele		750.000	750.000
Værdipapirer og kapitalandele		750.000	750.000
Indestående i pengeinstitutter		648.076	841.183
Omsætningsaktiver		2.344.882	3.441.362
Aktiver		56.344.882	56.864.106

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.027.956	25.964.387
Egenkapital		26.527.956	26.464.387
Hensættelser til udskudt skat		474.232	186.374
Hensatte forpligtelser		474.232	186.374
Gæld til realkreditinstitutter		19.825.824	20.922.076
Deposita		1.304.829	1.221.829
Langfristede gældsforpligtelser	7	21.130.653	22.143.905
Gæld til realkreditinstitutter		1.049.172	978.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.123	168.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.222.852	6.224.765
Selskabsskat		55.574	49.919
Anden gæld		566.025	551.736
Periodeafgrænsningsposter		100.295	95.621
Kortfristede gældsforpligtelser		8.212.041	8.069.440
Gældsforpligtelser		29.342.694	30.213.345
Passiver		56.344.882	56.864.106

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	25.964.387	0	26.464.387
Forslag til resultatdisponering		63.569	1.109.265	1.172.834
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-1.109.265	-1.109.265
Egenkapital 31. december 2025	500.000	26.027.956	0	26.527.956

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	323.604	355.604
Andre omkostninger til social sikring	3.142	2.971
Andre personaleomkostninger	1.685	4.082
	328.431	362.657
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	52.381	196.054
	52.381	196.054
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	245.785	243.601
Finansielle omkostninger i øvrigt	764.651	1.046.905
	1.010.436	1.290.506
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.574	49.919
Regulering af udskudt skat	287.858	-182.464
	343.432	-132.545

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	254.883	63.350.718
Tilgang	0	130.122
Kostpris 31. december 2025	254.883	63.480.840
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	242.140	0
Årets afskrivninger	12.743	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	254.883	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	-9.940.718
Årets værdireguleringer	0	459.878
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	-9.480.840
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	54.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bo- ejendomme	Erhvervs- ejendomme	Bo- og erhvervs- ejendomme	En-families huse
Dagsværdi 31. december 2025	23.400.000	15.460.000	9.430.000	5.710.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	20.000	596.200	-150.270	-6.052

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 8 ejendomme, som er beliggende i Nibe, Skørping og Støvring. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 4,75 - 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 4,75 - 7,00 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Nibe, Skørping og Støvring.

Ejendommene har været udlejet med en udlejningsprocent tæt på 100%.

Normalindtjeningen er ca. 1.322 tkr.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommene består af 3 ejendomme, som er beliggende i Nibe og Støvring og er fuldt udlejet. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 6,75 - 7,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 6,75 - 7,50 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Nibe og Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 1.097 tkr.

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendomme består af 2 ejendomme, som er beliggende i Støvring og er fuldt udlejet. Bolig- og erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 6,00 - 8,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 6,00 - 8,00 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende Bolig- og erhvervsejendomme i Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 647 tkr.

Dagsværdi for en-families huse

En-families huse består af 4 huse, som er beliggende i Støvring. En-families husenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 4,63 - 5,63 %, som er fastlagt under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,63 - 5,63 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende en-families huse i Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 268 tkr.

Noter

6 | Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos ledelsen udgør primo 818 tkr. Lånet er opstået i løbet af 2023 og 2024. Der er sket indfrielse ved vurderingsberetning og ekstraordinært udbytteudlodning pr. 8. januar 2025. Saldoen herfter er 0 kr. Lånet er i perioden 1. januar 2025 til 8. januar 2025 forrentet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser for forrentning af ulovlige kapitalejrlån, der for perioden 1. januar 2025 - 30. juni 2025 udgør 12,75 %. Den samlede rentetilskrivning udgør 2.028 kr.

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	20.874.996	1.049.172	16.220.082	21.900.715
Deposita	1.304.829	0	1.304.829	1.221.829
	22.179.825	1.049.172	17.524.911	23.122.544

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VAGN KRISTENSEN, STØVRING, HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.569 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 46.630 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve på nom. 28.410 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 42.870 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vagn Kristensen A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancetagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen svarende til de medgåede omkostninger, og kun i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancetagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
---	------	-----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter garantibeviser, der måles til kostpris.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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