
Port House A/S

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 49 62 86

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/5 2025

Martin Juste
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Port House 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. april 2025

Direktion

Morten Højrup Dethlefsen
direktør

Bestyrelse

Rune Dalgaard Rasmussen
formand

Michael Overgaard Andersen
næstformand

Morten Højrup Dethlefsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Port House 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 Port House 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Trekantområdet, den 25. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Port House A/S Vendersgade 74 7000 Fredericia CVR-nr: 42 49 62 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. juni 2021 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredericia |
| Bestyrelse | Rune Dalgaard Rasmussen, formand Michael Overgaard Andersen, næstformand Morten Højrup Dethlefsen |
| Direktion | Morten Højrup Dethlefsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|---------------|---------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Nettoomsætning | | 21.221 | 16.845 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 6.535 | -8.301 |
| Andre eksterne omkostninger | | -12.881 | -8.946 |
| Bruttofortjeneste | | 14.875 | -402 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -262 | -264 |
| Resultat før finansielle poster | | 14.613 | -666 |
| | | | |
| Finansielle indtægter | | 18 | 61 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -4.896 | -4.418 |
| Resultat før skat | | 9.735 | -5.023 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 4 | -2.151 | 1.095 |
| Årets resultat | | 7.584 | -3.928 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 7.584 | -3.928 |
| | 7.584 | -3.928 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Investeringsjendomme | 5 | 144.414 | 137.848 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 | 4.048 | 4.310 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 6 | 1.443 | 1.249 |
| Materielle anlægsaktiver | | 149.905 | 143.407 |
| Deposita | | 575 | 566 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 575 | 566 |
| Anlægsaktiver | | 150.480 | 143.973 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 215 | 224 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 115 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 58 | 233 |
| Tilgodehavender | | 273 | 572 |
| Likvide beholdninger | | 774 | 145 |
| Omsætningsaktiver | | 1.047 | 717 |
| Aktiver | | 151.527 | 144.690 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| | | TDKK | TDKK |
| Selskabskapital | | 500 | 500 |
| Overkurs ved emission | | 16.554 | 16.554 |
| Overført resultat | | 7.541 | -43 |
| Egenkapital | | 24.595 | 17.011 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.276 | 1.647 |
| Andre hensættelser | | 0 | 410 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.276 | 2.057 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 70.404 | 72.272 |
| Kreditinstitutter | | 17.211 | 18.477 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 19.644 | 23.520 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 107.259 | 114.269 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 1.815 | 1.465 |
| Kreditinstitutter | 7 | 2.155 | 2.776 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 170 | 216 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 7 | 8.915 | 4.256 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 522 | 508 |
| Deposita | | 2.136 | 1.343 |
| Anden gæld | | 684 | 789 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 16.397 | 11.353 |
| Gældsforpligtelser | | 123.656 | 125.622 |
| Passiver | | 151.527 | 144.690 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|---------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. januar | 500 | 16.554 | -43 | 17.011 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 7.584 | 7.584 |
| Egenkapital 31. december | 500 | 16.554 | 7.541 | 24.595 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 0 | 0 |

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte, idet ledelse og administration af selskabet varetages af moderselskabet Associated Danish Ports A/S, der modtager årligt management fee.

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

| 2024 TDKK | 2023 TDKK |
|--------------|--------------|
| 952 | 751 |
| 3.944 | 3.667 |
| 4.896 | 4.418 |

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

| 2024 TDKK | 2023 TDKK |
|--------------|---------------|
| 522 | 508 |
| 1.629 | -1.603 |
| 2.151 | -1.095 |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 146.149 |
| Tilgang i årets løb | 31 |
| Kostpris 31. december | <u>146.180</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | -8.301 |
| Årets værdireguleringer | 6.535 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-1.766</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>144.414</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Selskabets investeringsejendomme består af ejendom til kontorformål.

Værdiansættelsen er foretaget under forudsætning af lav tomgang, stabilt lejeniveau og lave vedligeholdelsesomkostninger.

Der er i de anvendte forudsætninger anvendt et afkastkrav på 6,60 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for en udlejningsejendom med primær beliggenhed i området.

Tomgang er indarbejdet i afkastkrav.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 |
|--|---------|
| | TDKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 144.414 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 6.535 |
| Afkastkrav, kontor | 6,60 % |
| Kvadratmeter, bygning, kontor | 8.052 |
| Driftsudgifter pr. kvm, kontor | DKK 280 |
| Vedligeholdelsesudgifter pr. kvm, kontor | DKK 20 |

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|---|--|---|
| | TDKK | TDKK |
| Kostpris 1. januar | 5.603 | 1.249 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 194 |
| Kostpris 31. december | <u>5.603</u> | <u>1.443</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.293 | 0 |
| Årets afskrivninger | 262 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.555</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>4.048</u> | <u>1.443</u> |
| | 2024 | 2023 |
| | TDKK | TDKK |

7. 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 | 62.596 | 65.776 |
| Mellem 1 og 5 år | 7.808 | 6.496 |
| Langfristet del | <u>70.404</u> | <u>72.272</u> |
| Inden for 1 år | 1.815 | 1.465 |
| | <u>72.219</u> | <u>73.737</u> |

Kreditinstitutter

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Efter 5 år | 7.834 | 7.373 |
| Mellem 1 og 5 år | 9.377 | 11.104 |
| Langfristet del | <u>17.211</u> | <u>18.477</u> |
| Inden for 1 år | 2.155 | 2.776 |
| | <u>19.366</u> | <u>21.253</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| | TDKK | TDKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 12.521 | 14.528 |
| Mellem 1 og 5 år | 7.123 | 8.992 |
| Langfristet del | 19.644 | 23.520 |
| Inden for 1 år | 2.777 | 2.355 |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 6.138 | 1.901 |
| | 28.559 | 27.776 |

| | 2024 | 2023 |
|---|---------|---------|
| | TDKK | TDKK |
| 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 144.414 | 137.848 |
| Til sikkerhed for banklån er der udstedt ejerpantebrev på nominelt TDKK 26.360 med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 144.414 | 137.848 |

Andre eventualforpligtelser

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

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn | Hjemsted |
|---|------------|
| Associated Danish Ports A/S, Fredericia | Fredericia |

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74
7000 Fredericia

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Port House 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 TDKK.

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. Valutakursdifferencer, der opstår 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, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundene selskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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.

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

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

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.

Der anvendes ekstern vurderingsmand til støtte for værdiansættelserne.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-18 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Noter til årsregnskabet

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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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