



Det Frederiksborgske Ejendoms- Societet A/S

Skovbakken 74
3520 Farum
CVR-nr. 29919267

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.06.2025

Christoffer Tais Eklund
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2024 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2024 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2024 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S
Skovbakken 74
3520 Farum

CVR-nr.: 29919267

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Eva Werner, formand

Peter Reedtz

Christoffer Tais Eklund

Direktion

Christoffer Tais Eklund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 26.06.2025

Direktion

Christoffer Tais Eklund
direktør

Bestyrelse

Eva Werner
formand

Peter Reedtz

Christoffer Tais Eklund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Furesø, den 26.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje og administration af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.064 t.kr. mod et overskud på 3.518 t.kr. i 2023.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 191 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 16 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Selskabet har endvidere investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf. Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 9.830.986 | (419.100) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 459.990 | 0 |
| Personaleomkostninger | 2 | (8.583.474) | (484.552) |
| Andre driftsomkostninger | | (1.396.652) | (1.136.327) |
| Driftsresultat | | 310.850 | (2.039.979) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | (33.857) | (36.355) |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 14.357.864 | 11.124.983 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (5.141.628) | (3.890.929) |
| Resultat før skat | | 9.493.229 | 5.157.720 |
| Skat af årets resultat | 5 | (2.429.255) | (1.639.276) |
| Årets resultat | | 7.063.974 | 3.518.444 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 7.063.974 | 3.518.444 |
| Resultatdisponering | | 7.063.974 | 3.518.444 |

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 190.959.989 | 200.000.000 |
| Materielle aktiver | 6 | 190.959.989 | 200.000.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 146.631 | 180.488 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 15.341.351 | 22.044.863 |
| Andre tilgodehavender | | 39.450 | 39.450 |
| Finansielle aktiver | 7 | 15.527.432 | 22.264.801 |
| Anlægsaktiver | | 206.487.421 | 222.264.801 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 1.536 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 36.886.380 | 28.475.068 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 10.827.976 | 163.609 |
| Andre tilgodehavender | | 242.357 | 230.987 |
| Afledte finansielle instrumenter | | 0 | 96.270 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 175.554 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 897 |
| Tilgodehavender | | 47.956.713 | 29.143.921 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 82.747.069 | 85.929.243 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 82.747.069 | 85.929.243 |
| Likvide beholdninger | | 5.211.172 | 4.374.810 |
| Omsætningsaktiver | | 135.914.954 | 119.447.974 |
| Aktiver | | 342.402.375 | 341.712.775 |

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | 8 | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | (165.198) | 75.091 |
| Overført overskud eller underskud | | 244.966.058 | 238.058.959 |
| Egenkapital | | 246.300.860 | 239.634.050 |
| Udskudt skat | | 20.930.483 | 22.220.636 |
| Hensatte forpligtelser | | 20.930.483 | 22.220.636 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 52.224.504 | 56.091.057 |
| Deposita | | 12.679 | 12.494 |
| Afledte finansielle instrumenter | 9 | 211.793 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | 52.448.976 | 56.103.551 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 10 | 8.781.057 | 9.232.002 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 99.672 | 308.560 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 336.684 | 8.756.722 |
| Skyldig skat | | 3.234.596 | 0 |
| Anden gæld | | 10.270.047 | 5.457.254 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 22.722.056 | 23.754.538 |
| Gældsforpligtelser | | 75.171.032 | 79.858.089 |
| Passiver | | 342.402.375 | 341.712.775 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Dagsværdioplysninger | 11 | | |
| Eventualforpligtelser | 12 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 13 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2024

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|--------------------------------|--|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 1.500.000 | 75.091 | 238.058.959 | 239.634.050 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 0 | (156.875) | (156.875) |
| Værdireguleringer | 0 | (308.063) | 0 | (308.063) |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 67.774 | 0 | 67.774 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 7.063.974 | 7.063.974 |
| Egenkapital ultimo | 1.500.000 | (165.198) | 244.966.058 | 246.300.860 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf.

Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

2 Personaleomkostninger

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 8.578.256 | 480.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.218 | 4.552 |
| | 8.583.474 | 484.552 |
| <hr/> | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 1 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.220.196 | 552.411 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 158.990 | 76.961 |
| Renteindtægter i øvrigt | 93.098 | 105.619 |
| Dagsværdireguleringer | 10.289.733 | 8.911.793 |
| Øvrige finansielle indtægter | 2.595.847 | 1.478.199 |
| | 14.357.864 | 11.124.983 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Renteomkostninger i øvrigt | 2.514.667 | 2.427.741 |
| Dagsværdireguleringer | 2.537.962 | 1.285.604 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 88.999 | 177.584 |
| | 5.141.628 | 3.890.929 |

5 Skat af årets resultat

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | 3.719.408 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | (1.290.153) | 1.639.276 |
| | 2.429.255 | 1.639.276 |

6 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 142.477.035 |
| Afgange | (6.064.440) |
| Kostpris ultimo | 136.412.595 |
| Opskrivninger primo | 57.522.965 |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l. | (3.435.561) |
| Årets opskrivninger | 459.990 |
| Opskrivninger ultimo | 54.547.394 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 190.959.989 |

Selskabets investeringsejendomme består af 5 butik-, kontor-, industri- og logistikejendomme.

Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 4,15% - 7,5% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 16 mio. kr.

Ejendommene er beliggende i Esbjerg, Tilst, København, Søborg og Århus.

7 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele kr. | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Kostpris primo | 137.713 | 20.355.548 | 39.450 |
| Tilgange | 0 | 3.039.489 | 0 |
| Afgange | 0 | (9.029.331) | 0 |
| Kostpris ultimo | 137.713 | 14.365.706 | 39.450 |
| Opskrivninger primo | 42.775 | 1.689.315 | 0 |
| Andel af årets resultat | (33.857) | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 268.004 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | (981.674) | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 8.918 | 975.645 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 146.631 | 15.341.351 | 39.450 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % | Egenkapital kr. | Resultat kr. |
|---------------------------------------|----------|----------|----------------|--------------------|-----------------|
| K.W. Leasing ApS | Furesø | ApS | 100,00 | 146.631 | (33.857) |

8 Virksomhedskapital

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominel værdi kr. |
|-----------------|--------------|---------------------------|-------------------------|
| Ordinære aktier | 1.500 | 1000 | 1.500.000 |
| | 1.500 | | 1.500.000 |

9 Afledte finansielle instrumenter

Til sikring af selskabets variabelt forrentede realkreditgæld er der indgået en renteswapaftale, der udløber d. 30. september 2026 og d. 30. december 2026. Hovedstolen i renteswapaftalen udgør i alt 37.000 t.kr. og sikrer en rente på 1,86 - 3,47%. Pr. 31. december 2024 er renteswapaftalens dagsværdi opgjort til en negativ værdi på 212 t.kr., der er indregnet som gæld i balancen med modpost på egenkapitalen under reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2024 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne opgjorte værdi er ikke korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, da effekten er vurderet at være uvæsentlig.

10 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald efter 12 måneder 2024 kr. | Restgæld efter 5 år 2024 kr. |
|----------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.655.269 | 3.355.798 | 52.224.504 | 39.474.148 |
| Deposita | 5.125.788 | 5.876.204 | 12.679 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 0 | 211.793 | 0 |
| | 8.781.057 | 9.232.002 | 52.448.976 | 39.474.148 |

11 Dagsværdioplysninger

| | Børsnoterede Værdipapirer kr. | Afledte finansielle instrumenter kr. | investerings- ejendomme kr. | Unoterede investerings- selskaber kr. |
|--|-------------------------------------|---|-----------------------------------|--|
| Dagsværdi ultimo | 82.747.069 | 211.793 | 190.959.989 | 15.341.351 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 8.694.234 | 0 | 459.990 | 1.117.188 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen | 0 | (308.063) | 0 | 0 |

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Eva Werner Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har forpligtet sig til på anfordring, at tilføre selskabskapital til investeringsselskaber indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele. Forpligtelsen andrager i alt 8,5 mio. kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve nom. 8,6 mio. kr. i ejendommene samt bankindestående på 176 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 191 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet.. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter eksklusive moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle indtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangs-punkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.