

# From & Lykke Invest ApS

c/o CEJ Aarhus A/S, Runevej 2A, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 37 58 80 08

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. juni 2025

---

Thomas Olander From

# 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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	From & Lykke Invest ApS c/o CEJ Aarhus A/S Runevej 2A 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 37 58 80 08 Stiftet: 31. marts 2016 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Olander From
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for From & Lykke Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. juni 2025

Direktion:

---

Thomas Olander From

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i From & Lykke Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for From & Lykke Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Aarhus, den 12. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er mindre tilfredsstillende, men som forventet. Resultatet er negativt påvirket af værdiregulering på investeringsejendomme på -550 tkr.

## **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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.291.581</b>	<b>948.858</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-4.869
Andre driftsomkostninger		-307	-506.314
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-550.000	491.260
<b>Driftsresultat</b>		<b>741.274</b>	<b>928.935</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		75.476	284.728
Andre finansielle indtægter	1	16.894	37.742
Øvrige finansielle omkostninger	2	-793.073	-867.903
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.571</b>	<b>383.502</b>
Skat af årets resultat	3	218.858	97.898
<b>Årets resultat</b>		<b>259.429</b>	<b>481.400</b>

### Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		75.476	284.728
Overført resultat		183.953	196.672
<b>I alt</b>		<b>259.429</b>	<b>481.400</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		225.000	225.000
Investeringsjendomme		49.720.000	50.270.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>49.945.000</b>	<b>50.495.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		4.282.563	4.207.087
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>4.282.563</b>	<b>4.207.087</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.227.563</b>	<b>54.702.087</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.653
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		237.213	224.267
Andre tilgodehavender		1.713.861	955.005
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	94.251
Periodeafgrænsningsposter		32.092	13.719
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6</b>	<b>1.983.166</b>	<b>1.310.895</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>191.513</b>	<b>37.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.174.679</b>	<b>1.348.520</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>56.402.242</b>	<b>56.050.607</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		2.580.000	2.580.000
Overført resultat		19.344.487	15.585.058
<b>Egenkapital</b>		<b>21.924.487</b>	<b>18.165.058</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		807.740	1.022.622
Andre hensatte forpligtelser		220.000	350.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.027.740</b>	<b>1.372.622</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		29.833.526	30.886.794
Deposita		833.522	676.280
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>30.667.048</b>	<b>31.563.074</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.064.014	1.062.196
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.916	65.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		467.171	183.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.109.988	3.577.963
Anden gæld		93.878	59.959
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.782.967</b>	<b>4.949.853</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.450.015</b>	<b>36.512.927</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>56.402.242</b>	<b>56.050.607</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.580.000	0	15.585.058	18.165.058
Forslag til resultatdisponering		75.476	183.953	259.429
Tilskud fra koncern			3.500.000	3.500.000
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning		-75.476	75.476	0
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>2.580.000</b>	<b>0</b>	<b>19.344.487</b>	<b>21.924.487</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.970	12.754
Finansielle indtægter i øvrigt	7.924	24.988
	<b>16.894</b>	<b>37.742</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	150.189	186.148
Finansielle omkostninger i øvrigt	642.884	681.755
	<b>793.073</b>	<b>867.903</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-94.251
Regulering skat vedrørende tidligere år	-3.976	0
Regulering af udskudt skat	-214.882	-3.647
	<b>-218.858</b>	<b>-97.898</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	225.000	45.615.034
Kostpris 31. december 2024	<b>225.000</b>	<b>45.615.034</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	4.654.966
Årets værdireguleringer	0	-550.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	<b>0</b>	<b>4.104.966</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<b>225.000</b>	<b>49.720.000</b>

# Noter

## 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Boligejendomme	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	6.050.000	43.670.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	0	-550.000

### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Ejendommene består af 2 blandede erhvervs- og boligejendomme samt en boligejendom. Ejendommene er en blanding af ældre og nyere ejendomme som har været under ombygning og udvikling i perioden 2016 - 2024. Ejendommene er beliggende i trekantsområdet samt Haderslev.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelle fastsatte afkastkrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitsleje og gennemsnitlige ejendomsomkostninger:

For boligejendomme, vurderes det gennemsnitlige driftsafkast at udgøre 349 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 483 tkr., årlige driftsomkostninger på 116 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75% for boliglejemaal i Vejle og omegn, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Det individuelle afkastkrav for ejendommen svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i trekantsområdet.

For blandede ejendomme, vurderes det gennemsnitlige driftsafkast at udgøre 2.315 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 3.075 tkr., årlige driftsomkostninger på 620 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 98 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75% og 6,50% for boliglejemaal i hhv. Vejle og Haderslev, mens der for erhvervslejemaal er anvendt et afkastkrav på 6,50% og 8,50% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelle afkastkrav for ejendommene svarer til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle og Haderslev.

Nedenstående angiver følsomheden for ejendommens værdiansættelse ved et ændret afkastkrav på +/- 0,25% i forhold til det anvendte afkastkrav, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændet. Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 som følge af ændring af et anvendt afkastkrav på 0,25% i op- eller nedadgående retning vil medføre en værdiændring i intervallet: + 2.586 tkr. eller - 2.285 tkr.

# Noter

## 5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2024	6.609.145
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.609.145</b>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-2.402.058
Årets resultat	75.476
<b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>	<b>-2.326.582</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>4.282.563</b>

## 6 | Tilgodehavender med forfald senere end et år

Grundejernes Investeringsfond	959.903	870.397
	<b>959.903</b>	<b>870.397</b>

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.

## 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	30.897.540	1.064.014	25.374.031	31.948.990
Deposita	833.522	0	833.522	676.280
	<b>31.731.062</b>	<b>1.064.014</b>	<b>26.207.553</b>	<b>32.625.270</b>

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

## 8 | Eventualposter mv.

### 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 BE Holding 2024 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Noter

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 31.309 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 38.648 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 49.720 tkr. pr. balancedagen.

### 10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for From & Lykke Invest ApS for 2024 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

#### Huslejeindtægter

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-100 %

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser på afgivet leje garanti inden for garantiperioden på 5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med udlejning af den solgte ejendom.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.