

Investor Gruppen A/S

Hasseris Bymidte 21, 1., 9000 Aalborg
CVR-nr. 82 86 30 28

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.06.25

John Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

Investor Gruppen A/S
Hasseris Bymidte 21, 1.
9000 Aalborg
Telefon: 70 23 17 00
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 82 86 30 28
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Rikke Charlotte Nissen

Bestyrelse

John Andersen, formand
Rikke Charlotte Nissen
Michael Andersen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordjyske Bank
Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Investor Gruppen 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. juni 2025

Direktionen

Rikke Charlotte Nissen

Bestyrelsen

John Andersen
Formand

Rikke Charlotte Nissen

Michael Andersen

Til kapitalejerne i Investor Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investor Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

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.

Aalborg, den 18. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35460

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom, projektudvikling og handel med fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på 3,3 mio. DKK (2023: 14,4 mio. DKK). I årets resultat indgår dagsværdiregulering af ejendomme med 1,2 mio. DKK (2023: 13,7 mio. DKK).

Udviklingen i årets resultat i forhold til 2023 skyldes således primært ændring i dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Balancen viser en egenkapital på 152,5 mio. DKK (31.12.23: 150,2 mio. DKK).

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2024 og balance pr. 31.12.24.

Ledelsen anser årets resultat og kapitalforhold for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er selskabet fusioneret med dattervirksomheden Aalborg City Invest A/S og fusionen er sket med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2024 efter koncernmetoden. Sammenligningstal er tilpasset i resultatopgørelse og balance. Fusionen har ikke påvirket selskabets egenkapital primo.

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	13.168.194	14.318.457
2	Personaleomkostninger	-6.633.124	-6.249.524
	Resultat før af- og nedskrivninger	6.535.070	8.068.933
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-722.311	-962.651
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	13.675.000
	Resultat af primær drift	7.012.759	20.781.282
	Finansielle indtægter	2.132.370	1.690.858
	Finansielle omkostninger	-4.870.065	-3.978.810
	Resultat før skat	4.275.064	18.493.330
	Skat af årets resultat	-991.211	-4.067.557
	Årets resultat	3.283.853	14.425.773
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	2.283.853	13.425.773
	I alt	3.283.853	14.425.773

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	438.000.000	436.800.000
	Indretning af lejede lokaler	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.344.431	2.066.742
3	Materielle anlægsaktiver i alt	439.344.431	438.866.742
	Deposita	71.108	71.048
	Finansielle anlægsaktiver i alt	71.108	71.048
	Anlægsaktiver i alt	439.415.539	438.937.790
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	341.742	473.408
	Tilgodehavende selskabsskat	265.772	0
	Andre tilgodehavender	58.699.257	43.099.627
	Periodeafgrænsningsposter	341.715	573.433
	Tilgodehavender i alt	59.648.486	44.146.468
4	Likvide beholdninger	13.080.774	382.107
	Omsætningsaktiver i alt	72.729.260	44.528.575
	Aktiver i alt	512.144.799	483.466.365

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	12.000.000	12.000.000
	Overført resultat	139.453.595	137.169.742
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	152.453.595	150.169.742
	Hensættelser til udskudt skat	50.095.000	49.838.000
	Hensatte forpligtelser i alt	50.095.000	49.838.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	299.992.470	272.744.401
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	299.992.470	272.744.401
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.491.011	2.964.755
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	539.057
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	961.813	474.668
	Deposita	4.707.945	5.016.981
	Selskabsskat	0	980.557
	Anden gæld	432.682	715.383
	Periodeafgrænsningsposter	10.283	22.821
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.603.734	10.714.222
	Gældsforpligtelser i alt	309.596.204	283.458.623
	Passiver i alt	512.144.799	483.466.365

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	12.000.000	123.016.321	2.000.000
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	14.153.421	1.000.000
Saldo pr. 31.12.23	12.000.000	137.169.742	1.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	12.000.000	137.169.742	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.283.853	1.000.000
Saldo pr. 31.12.24	12.000.000	139.453.595	1.000.000

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2024 DKK	2023 DKK
Offentlige tilskud, COVID-19	Andre driftsindtægter	-47.332	33.745
I alt		-47.332	33.745

2. Personaleomkostninger

Lønninger	6.157.626	5.785.756
Pensioner	243.882	233.386
Andre omkostninger til social sikring	132.004	131.665
Andre personaleomkostninger	99.612	98.717
I alt	6.633.124	6.249.524
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	8

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.24	223.505.618	117.700	20.087.757
Kostpris pr. 31.12.24	223.505.618	117.700	20.087.757
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	-117.700	-18.021.015
Afskrivninger i året	0	0	-722.311
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	-117.700	-18.743.326
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	213.294.382	0	0
Dagsværdireguleringer i året	1.200.000	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	214.494.382	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	438.000.000	0	1.344.431

4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter aftaleindlån på t.DKK 12.622 med en bindingsperiode på 4 måneder.

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 118, der er deponeret til sikkerhed for lejeforpligtelse overfor tredjemand.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	3.491.011	289.120.750	303.483.481	275.709.156
I alt	3.491.011	289.120.750	303.483.481	275.709.156

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	438.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.200.000

Investerings ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normalindtjeningsmetoden).

Ejendomme beliggende Aalborg Centrum har en primær beliggenhed og anvendes til boligudlejning og udlejning til restaurations- og detailvirksomheder, mens ejendomme placeret i Hasseris nær Aalborg samt i Aalborg Øst anvendes til boligudlejning.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, der forventer at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.24 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,00 - 4,50% (2023: 4,00 - 4,75%). En stigning i afkastkrav på 0,5 procentpoint vil medføre et fald i værdien på selskabets investeringsejendomme på 46,8 mio. DKK, mens et fald i afkastkrav på 0,5 procentpoint vil medføre en stigning i værdi af selskabets investeringsejendomme på 60,2 mio. DKK.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler med en restløbetid på maksimalt 37 måneder. Leasingforpligtelser, der forfalder inden for et år udgør t.DKK 213 (2023: t.DKK 219) og forpligtelser, der forfalder mellem 2 - 5 år udgør t.DKK 131 (2023: t.DKK 201).

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet en garanti på t.DKK 501 overfor bygherres forpligtelser i henhold til entreprisekontrakt vedr. renoveringsarbejder på en af selskabets investeringsejendomme.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 438.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.194, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 87.700. Ejerpantebrevene på t.DKK 7.500 henligger i selskabets besiddelse. Ejerpantebrevene på i alt t.DKK 3.694 er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter.

Deponeringskonto i kreditinstitut udgør pr. 31.12.24 t.DKK 118, der er deponeret til sikkerhed for lejeforpligtelse overfor tredjemand.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

TILSKUD

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres. Tilskuddene indregnes under andre driftsindtægter.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 25	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.