

Brede Ejendomsselskab ApS

Strandvejen 100 B, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 11 16 14 05

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020.

Niels Krarup-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Brede Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 17. juni 2020

Direktion

Bo Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bestyrelse

Niels Krarup-Hansen
Formand

Jan Jürgensen

Karin Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bo Jürgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Brede Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brede Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

København, den 17. juni 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Carl Henning Lund Thomsen
statsautoriseret revisor
mne10632

Anders Schelde-Møllerup Funder
statsautoriseret revisor
mne30220

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brede Ejendomsselskab ApS Strandvejen 100 B 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 11 16 14 05
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Krarup-Hansen, Formand Jan Jürgensen Karin Jürgensen Anders Krarup-Hansen Bo Jürgensen
Direktion	Bo Jürgensen Anders Krarup-Hansen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Dattervirksomhed	K/S B.H. 24, Snekkersten

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 4.679 t.kr. mod 4.951 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.615 t.kr. mod 2.129 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19. Det vurderes at selskabets drift i 2020 kun i mindre grad vil blive påvirket af dette.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Nettoomsætning	4.679.469	4.951.277
Andre eksterne omkostninger	-253.691	-240.259
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.509.187	-1.279.421
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.950.000	1.600.000
Bruttoresultat	6.866.591	5.031.597
2 Personaleomkostninger	-272.383	-235.867
Resultat før finansielle poster	6.594.208	4.795.730
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-634.579	-574.205
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.865	14.809
Andre finansielle indtægter	180	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.359.962	-1.521.792
Resultat før skat	4.620.712	2.714.542
Skat af årets resultat	-1.005.332	-585.921
Årets resultat	3.615.380	2.128.621
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	663.600	648.000
Overføres til overført resultat	2.951.780	1.480.621
Disponeret i alt	3.615.380	2.128.621

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	58.450.000	54.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.450.000</u>	<u>54.500.000</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	24.520
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>24.520</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>58.450.000</u>	<u>54.524.520</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra lejere	29.785	10.783
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	602.966	894.366
Andre tilgodehavender	45.946	24.343
Tilgodehavender i alt	<u>678.697</u>	<u>929.492</u>
6 Likvide beholdninger	2.177	7.422.697
Omsætningsaktiver i alt	<u>680.874</u>	<u>8.352.189</u>
Aktiver i alt	<u>59.130.874</u>	<u>62.876.709</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	1.280.000	1.280.000
8	Overført resultat	18.294.602	15.962.842
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	663.600	648.000
	Egenkapital i alt	20.238.202	17.890.842
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	10.620.098	9.789.643
	Hensatte forpligtelser i alt	10.620.098	9.789.643
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	23.621.360	23.887.592
	Kreditinstitutter i øvrigt	218.782	229.498
	Deposita	1.125.346	980.364
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.965.488	25.097.454
10	Kortfristet del af langfristet gæld	848.266	922.987
	Gæld til pengeinstitutter	285.855	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	232.471	270.490
	Anden gæld	1.830.228	8.820.158
	Periodeafgrænsningsposter	110.266	85.135
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.307.086	10.098.770
	Gældsforpligtelser i alt	28.272.574	35.196.224
	Passiver i alt	59.130.874	62.876.709
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.950.000	1.600.000
	3.950.000	1.600.000
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	269.243	232.793
Andre omkostninger til social sikring	3.140	3.074
	272.383	235.867
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.359.962	1.521.792
	1.359.962	1.521.792

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	23.102.128	23.102.128
Kostpris 31. december 2019	23.102.128	23.102.128
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	31.397.872	29.797.872
Årets regulering til dagsværdi	3.950.000	1.600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	35.347.872	31.397.872
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	58.450.000	54.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Selskabets ejendomme omfatter butiksljemål i butikscener og på hovedstrøg samt udlejning af beboelseslejligheder.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,3 %
Højeste afkastprocent	6,5 %
Laveste afkastprocent	5,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6	60.950.000	58.450.000	2.500.000
7	52.700.000	58.450.000	-5.750.000

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2019	748.000	748.000
Kostpris 31. december 2019	748.000	748.000
Opskrivninger primo 1. januar 2019	-723.480	-221.981
Andel af årets resultat	-634.579	-574.205
Værdiregulering indregnet direkte på egenkapitalen	0	72.706
Opskrivninger 31. december 2019	-1.358.059	-723.480
Modregnet i tilgodehavender	610.059	0
Modregnet i tilgodehavender	610.059	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	24.520
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
K/S B.H. 24	Snekkersten	74,8 %
6. Likvide beholdninger		
Nykredit 8117 1425433 - Deponeringskonto til sikkerhed for renteswap	675	6.430.699
Nykredit 8117 2558232	248	248
Nykredit 8117 1425425	1.254	191.154
Jyske Bank 5011 1058561	0	800.596
	2.177	7.422.697
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	1.280.000	1.280.000
	1.280.000	1.280.000

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	15.962.842	14.120.111		
Årets overførte overskud eller underskud	2.951.780	1.480.621		
Værdiregulering af sikring af fremtidige betalingsstrømme	-620.020	362.110		
	18.294.602	15.962.842		
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2019	648.000	634.800		
Udloddet udbytte	-648.000	-634.800		
Udbytte for regnskabsåret	663.600	648.000		
	663.600	648.000		
10. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.458.910	837.550	23.621.360	20.206.133
Kreditinstitutter i øvrigt	229.498	10.716	218.782	172.566
Deposita	1.125.346	0	1.125.346	1.125.346
	25.813.754	848.266	24.965.488	21.504.045

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt Grundejernes Investeringsfond med en bogført værdi pr. 31. december 2019 på t.kr. 24.688 er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 58.450.

Der er i selskabets ejendomme udover gæld til realkreditinstitutter tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 7.360, som er deponeret til sikkerhed for selskabets bankmellemværender.

Til sikkerhed for lejers depositum er der stillet en betalingsgaranti på t.kr. 120.

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i kommanditselskabet K/S B.H. 24.

Den samlede gæld i kommanditselskabet, som selskabet hæfter for som selvskyldner uden regres overfor andre selskabsdeltagere, udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 7.857. Kommanditselskabets samlede aktiver udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 7.041.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brede Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet af danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.