

Ussing Invest A/S

Sønderskovvej 3
7000 Fredericia
CVR-nr. 14124896

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2018

Dirigent

Navn: Mogens Ussing

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ussing Invest A/S
Sønderskovvej 3
7000 Fredericia

CVR-nr.: 14124896
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Mogens Ussing, formand
Jeppe Ussing
Nicolai Ussing
Anni Ussing

Direktion

Anni Ussing, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Ussing Invest 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19.12.2018

Direktion

Anni Ussing
administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Ussing
formand

Jeppe Ussing

Nicolai Ussing

Anni Ussing

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ussing Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ussing Invest A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Kolding, den 19.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering med udlejning for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året haft en stigning i egenkapitalen på 145 t.kr., hvorfor soliditetsgraden udgør 43% mod 37% sidste år.

Udviklingen i soliditetsgraden skal ses i sammenhæng med selskabets realisering af en del af ejendomsporteføljen. I forbindelse med realisering heraf er der ligeledes foretaget indfrielse af renteswap, som tidligere har været optaget til sikring af en fast rente på prioritetsgælden.

Indfrielsen af renteswap har medført en negativ resultatpåvirkning på 928 t.kr. efter skat, men har ingen effekt på selskabets egenkapital, idet renteswaps har været afsat i tidligere regnskabsår under anden gæld.

Årets resultat udviser derfor et underskud på 1.079 t.kr., hvoraf de 928 t.kr. kan henføres til ovenstående indfrielse af renteswap.

Tilsvarende forhold gør sig gældende i det associerede selskab R.A. Ussing & Søn A/S' datterselskab, Fredericia Totalentreprise A/S, hvilket medfører en egenkapitalforbedring for selskabet på 296 t.kr. indregnet direkte på egenkapitalen under "reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Såfremt der ikke var sket indfrielse af renteswap i hverken selskabet eller Fredericia Totalentreprise A/S, ville årets resultat således være positiv med 145 t.kr.

Årets resultat er som forventet og den samlede effekt på egenkapitalen er, som nævnt, en stigning på 145 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra den forventede dagsværdi, der er opgjort på baggrund af en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil det kunne påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		268.944	1.233.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(100.000)	0
Administrationsomkostninger		(100.695)	(130.867)
Andre driftsomkostninger		(170.000)	0
Driftsresultat		(101.751)	1.102.299
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		228.921	722.163
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		40.490	0
Andre finansielle indtægter		38.548	28.423
Andre finansielle omkostninger	3	(1.666.186)	(804.330)
Resultat før skat		(1.459.978)	1.048.555
Skat af årets resultat	4	380.647	(74.776)
Årets resultat		(1.079.331)	973.779
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Overført resultat		(1.479.331)	973.779
		(1.079.331)	973.779

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		27.235.000	30.330.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	7.095
Materielle anlægsaktiver	5	27.235.000	30.337.095
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.102.566
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.717.093	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		600.000	600.000
Finansielle anlægsaktiver	6	2.317.093	3.702.566
Anlægsaktiver		29.552.093	34.039.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		758.256	521.794
Andre tilgodehavender		0	18.912
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		128.000	0
Periodeafgrænsningsposter		54.308	52.161
Tilgodehavender		940.564	592.867
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	10.010
Værdipapirer og kapitalandele		0	10.010
Likvide beholdninger		0	218.913
Omsætningsaktiver		940.564	821.790
Aktiver		30.492.657	34.861.451

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		453.642	575.663
Overført overskud eller underskud		11.243.924	11.377.175
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Egenkapital		13.097.566	12.952.838
Udskudt skat		2.182.000	2.173.000
Hensatte forpligtelser		2.182.000	2.173.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.713.273	10.560.324
Bankgæld		0	210.000
Deposita		438.000	246.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.104.398	2.488.374
Anden gæld		0	14.925
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.255.671	13.519.623
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	516.447	530.031
Bankgæld		382.641	1.567.807
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.209	42.551
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.720.941
Gæld til associerede virksomheder		2.897.096	0
Skyldig selskabsskat		0	125.086
Anden gæld		63.157	1.222.774
Periodeafgrænsningsposter		6.870	6.800
Kortfristede gældsforpligtelser		3.957.420	6.215.990
Gældsforpligtelser		15.213.091	19.735.613
Passiver		30.492.657	34.861.451
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	1.000.000	575.663	11.377.175	0
Øvrige egenkapitalposter	0	296.400	1.189.306	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(261.647)	0
Årets resultat	0	(418.421)	(1.060.910)	400.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	453.642	11.243.924	400.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				12.952.838
Øvrige egenkapitalposter				1.485.706
Skat af egenkapitalbevægelser				(261.647)
Årets resultat				(1.079.331)
Egenkapital ultimo				13.097.566

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet på baggrund af den indre værdi. Der kan være usikkerhed omkring de associerede virksomheders værdiansættelse af varebeholdninger af ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien fastlægges ud fra en vurdering foretaget af en ekstern vurderingsmand. Som følge heraf vil ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav kunne påvirke værdiansættelsen af varebeholdninger.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	97.641
Renteomkostninger i øvrigt	579.787	656.292
Dagsværdireguleringer	549	50.000
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.085.850</u>	<u>397</u>
	<u>1.666.186</u>	<u>804.330</u>

Under øvrige finansielle omkostninger indgår omkostninger til indfrielse af finansielle instrumenter, som på indfrielsestidspunktet havde en negativ dagsværdi på 1.075 t.kr. Den negative dagsværdi har været afsat under anden gæld i tidligere regnskabsår, og er tilbageført over egenkapitalen i indeværende regnskabsår.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(128.000)	56.730
Ændring af udskudt skat	9.000	18.046
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(261.647)</u>	<u>0</u>
	<u>(380.647)</u>	<u>74.776</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	22.774.228	42.500
Afgange	<u>(2.995.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>19.779.228</u>	<u>42.500</u>
Opskrivninger primo	7.555.772	0
Årets opskrivninger	<u>(100.000)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>7.455.772</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(35.405)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(7.095)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(42.500)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.235.000</u>	<u>0</u>

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En ejendom er begrænset udlejet og indgår ikke i gennemsnitsberegningen. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets øvrige ejendomme udgør 4,7% pr. 30.09.2018 (30.09.2017: 4,9%).

En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi på disse ejendomme med 2,5 mio. kr.

Det forudsættes, at den nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes, hvilket grundet lejesamensætningen og lejemålenes beliggenhed vurderes som meget sandsynligt.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Seneste vurdering er foretaget i 2018.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	2.526.903	0	600.000
Overførsler	(1.263.451)	1.263.451	0
Afgange	(1.263.452)	0	0
Kostpris ultimo	0	1.263.451	600.000
Opskrivninger primo	575.663	0	0
Overførsler	(116.752)	116.752	0
Egenkapitalreguleringer	0	296.400	0
Andel af årets resultat	57.843	40.490	0
Udbytte	(400.000)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(116.754)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	453.642	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	1.717.093	600.000

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	474.300	490.422	9.713.273	7.670.564
Deposita	0	0	438.000	438.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	42.147	39.609	1.104.398	899.960
	516.447	530.031	11.255.671	9.008.524

Noter

8. Eventualforpligtelser

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

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.235 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 4.385 t.kr. i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.200 t.kr. samt ejerpantebrev, nom. 370 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.785 t.kr.

Der er endvidere tinglyst skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut i selskabets ejendomme med en værdi på 10.450 t.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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt tab og gevinst ved salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt nettokurstab vedrørende værdipapirer 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 moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 klarlægning af aktivets 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

3-5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Brugstider og restværdier revurderes løbende.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

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 med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede værdipapir, der måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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 værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 udgangspunkt 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.