

Ussing Invest A/S

Sønderskovvej 3
7000 Fredericia
CVR-nr. 14124896

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2017

Dirigent

Navn: Erling Steen Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ussing Invest A/S
Sønderskovvej 3
7000 Fredericia

CVR-nr.: 14124896
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Erling Steen Christensen, formand
Mogens Ussing
Nicolai Ussing
Jeppe Ussing
Anni Ussing

Direktion

Mogens Ussing

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15.12.2017

Direktion

Mogens Ussing

Bestyrelse

Erling Steen Christensen
formand

Mogens Ussing

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

Anni Ussing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ussing Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ussing Invest A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1 omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en ekstern vurdering.

I den udstrækning, at der sker ændringer i markedsrente og investors afkastkrav, vil ejendommens værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. Vi skal derfor gøre opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1 omkring usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder som følge af usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af tilknyttet virksomheds varebeholdninger i form af ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdien 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. Vi er på det foreliggende grundlag enige i ledelsens vurdering, men skal henlede opmærksomheden på den usikkerhed, der kan være forbundet hermed.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 15.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering med udlejning for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 974 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet kan opretholde selskabets kreditfaciliteter, samt at driften kan generere den fornødne likviditet til at understøtte selskabets fortsatte drift. Det er selskabets vurdering, at dette er tilfældet.

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 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.233.166	959.097
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(397)	149.106
Administrationsomkostninger		(130.867)	(181.253)
Andre driftsomkostninger		0	(130.315)
Driftsresultat		1.101.902	796.635
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		722.163	0
Andre finansielle indtægter		28.423	51.928
Andre finansielle omkostninger	2	(803.933)	(662.203)
Resultat før skat		1.048.555	186.360
Skat af årets resultat		(74.776)	(40.851)
Årets resultat		973.779	145.509
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		420.557	0
Overført resultat		553.222	145.509
		973.779	145.509

Balance pr. 30.09.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		30.330.000	30.330.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.095	15.591
Materielle anlægsaktiver	3	30.337.095	30.345.591
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.102.566	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		600.000	650.000
Finansielle anlægsaktiver	4	3.702.566	650.000
Anlægsaktiver		34.039.661	30.995.591
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		521.794	85.636
Andre tilgodehavender		18.913	36.765
Periodeafgrænsningsposter		52.160	53.529
Tilgodehavender		592.867	175.930
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.010	1.162.516
Værdipapirer og kapitalandele		10.010	1.162.516
Likvide beholdninger	5	218.913	221.297
Omsætningsaktiver		821.790	1.559.743
Aktiver		34.861.451	32.555.334

Balance pr. 30.09.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		575.663	0
Overført overskud eller underskud		11.377.175	10.581.598
Egenkapital		12.952.838	11.581.598
Udskudt skat		2.173.000	2.154.954
Hensatte forpligtelser		2.173.000	2.154.954
Gæld til realkreditinstitutter		10.560.324	11.048.989
Bankgæld		210.000	330.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.488.374	1.205.028
Anden gæld		260.925	310.966
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.519.623	12.894.983
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	530.031	406.098
Bankgæld		1.567.807	1.243.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.051	4.906
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.720.941	0
Skyldig selskabsskat		125.086	170.982
Anden gæld		1.253.274	4.091.620
Periodeafgrænsningsposter		6.800	6.700
Kortfristede gældsforpligtelser		6.215.990	5.923.799
Gældsforpligtelser		19.735.613	18.818.782
Passiver		34.861.451	32.555.334
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.000.000	0	10.581.598	11.581.598
Øvrige egenkapitalposter	0	155.106	354.459	509.565
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(112.104)	(112.104)
Årets resultat	0	420.557	553.222	973.779
Egenkapital ultimo	1.000.000	575.663	11.377.175	12.952.838

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 tilknyttede virksomheder er indregnet på baggrund af den indre værdi. Der kan være usikkerhed omkring de tilknyttede 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.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	97.641	0
Renteomkostninger i øvrigt	656.292	661.453
Dagsværdireguleringer	50.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	750
	803.933	662.203
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	22.774.228	42.500
Kostpris ultimo	22.774.228	42.500
Opskrivninger primo	7.555.772	0
Opskrivninger ultimo	7.555.772	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(26.909)
Årets afskrivninger	0	(8.496)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(35.405)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.330.000	7.095

Noter

Investeringsejendommene 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 4,9% pr. 30.09.2017 (30.09.2016: 4,9%).

En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi på disse ejendomme med 2,4 mio. kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Fredericia, 3,0 %.

Blandet boligejendom- og erhvervsjendomme beliggende i Fredericia, 6,6%.

Erhvervsjendom beliggende i Fredericia, 5,3%.

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

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	650.000
Tilgange	3.158.629	0
Afgange	<u>(631.726)</u>	<u>(50.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>2.526.903</u>	<u>600.000</u>
Egenkapitalreguleringer	155.106	0
Andel af årets resultat	620.557	0
Udbytte	<u>(200.000)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>575.663</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.102.566</u>	<u>600.000</u>

5. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er 218 t.kr. indestående på en deponeringskonto.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	100	10000	1.000.000
	100		1.000.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	490.422	367.938	10.560.324	9.125.283
Bankgæld	0	0	210.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	39.609	38.160	2.488.374	1.013.554
Anden gæld	0	0	260.925	0
	530.031	406.098	13.519.623	10.138.837

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Markusbanke ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 30.330 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.385 t.kr. i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 3.800 t.kr. samt ejerpantebrev nom. 370 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.280 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 fra 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.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel 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.