

Villemoes Holding ApS

Torvegade 4
6700 Esbjerg
CVR-nr. 15017317

Årsrapport 01.11.2016 - 31.10.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.01.2018

Dirigent

Navn: Peter Villemoes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 31.10.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Holding ApS
Torvegade 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 15017317
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.11.2016 - 31.10.2017

Bestyrelse

Peter Villemoes
Frederik Villemoes
Christian Villemoes

Direktion

Peter Villemoes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 for Villemoes Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.01.2018

Direktion

Peter Villemoes

Bestyrelse

Peter Villemoes

Frederik Villemoes

Christian Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villemoes Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villemoes Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017, 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. 31.10.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 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.

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. 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 08.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har været investeringer i fast ejendom samt udlejning og drift af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af den primære drift har i 2016/17 været tilfredsstillende, idet resultatet som ventet er forbedret i forhold til 2015/16.

Årets ordinære resultat blev et overskud før skat på 57.635.395 kr. mod et overskud på 53.522.943 kr. for regnskabsåret 2015/16.

Årets resultat efter skat blev et overskud på 44.838.840 kr. mod et overskud på 41.733.151 kr. for regnskabsåret 2015/16.

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i regnskabets note 4, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 847.625.778 kr. Den seneste kendte offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør ca. 750 mio.kr. excl. de seneste års til- og ombygninger.

Forventet udvikling

Resultat af den primære drift forventes at være på samme niveau i 2017/18.

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		69.136.591	57.006.129
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.527.587)	2.249.816
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(952.551)	2.542.830
Personaleomkostninger	1	(5.874.946)	(5.520.794)
Af- og nedskrivninger		(1.174.670)	(939.803)
Driftsresultat		59.606.837	55.338.178
Andre finansielle indtægter		378.528	500.737
Andre finansielle omkostninger		(2.349.970)	(2.315.972)
Resultat før skat		57.635.395	53.522.943
Skat af årets resultat	2	(12.796.555)	(11.789.792)
Årets resultat		44.838.840	41.733.151
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		44.838.840	41.733.151
		44.838.840	41.733.151

Balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.692.640	4.709.871
Investeringsjendomme		847.625.778	761.583.327
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.485.005	4.544.689
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	825.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>857.803.423</u>	<u>771.662.887</u>
Andre tilgodehavender		6.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>863.803.423</u>	<u>771.662.887</u>
Andre tilgodehavender		3.583.336	1.559.384
Periodeafgrænsningsposter		486.800	448.390
Tilgodehavender		<u>4.070.136</u>	<u>2.007.774</u>
Likvide beholdninger		<u>13.391.680</u>	<u>71.578.255</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.461.816</u>	<u>73.586.029</u>
Aktiver		<u>881.265.239</u>	<u>845.248.916</u>

Balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		524.472.376	479.633.536
Egenkapital		526.972.376	482.133.536
Udskudt skat	4	67.786.000	63.906.000
Hensatte forpligtelser		67.786.000	63.906.000
Gæld til realkreditinstitutter		231.256.188	244.975.627
Langfristede gældsforpligtelser	5	231.256.188	244.975.627
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	19.000.000	19.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.154.418	19.303.756
Skyldig selskabsskat		6.363.753	5.186.917
Anden gæld		8.491.995	9.292.575
Periodeafgrænsningsposter		1.240.509	1.450.505
Kortfristede gældsforpligtelser		55.250.675	54.233.753
Gældsforpligtelser		286.506.863	299.209.380
Passiver		881.265.239	845.248.916
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	479.633.536	482.133.536
Årets resultat	0	44.838.840	44.838.840
Egenkapital ultimo	2.500.000	524.472.376	526.972.376

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	5.780.419	5.412.982
Pensioner	35.328	47.633
Andre omkostninger til social sikring	47.936	43.275
Andre personaleomkostninger	11.263	16.904
	5.874.946	5.520.794
Antal ansatte pr. balancedagen	6	
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	8.911.200	7.294.158
Ændring af udskudt skat	3.880.000	4.481.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.355	14.634
	12.796.555	11.789.792

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	4.761.564	742.504.907	13.934.942	825.000
Tilgange	0	87.570.038	2.097.755	0
Afgange	0	0	0	(825.000)
Kostpris ultimo	4.761.564	830.074.945	16.032.697	0
Af- og nedskrivninger primo	(51.693)	0	(9.390.253)	0
Årets afskrivninger	(17.231)	0	(1.157.439)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(68.924)	0	(10.547.692)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	19.078.420	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(1.527.587)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	17.550.833	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.692.640	847.625.778	5.485.005	0

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Forudsætningerne for de enkelte ejendomsstyper er fastsat således:

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 23.736 m²) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,9% (31.10.2016 6 - 8% - vægtet gennemsnit 7,7%) – normaliseret driftsafkast 25.558 t.kr.
- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (27 ejendomme i alt 110.125 m²) 12-15% - vægtet gennemsnit 11,8% (31.10.2016 12-15% - vægtet gennemsnit 11,7%) – normaliseret driftsafkast 38.425 t.kr.
- Øvrige ejendomme i Esbjerg 7% (31.10.2016 9%) – normaliseret driftsafkast 6.425 t.kr.
- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m²) 4,5% - vægtet gennemsnit 3,8% (31.10.2016 4,5% - vægtet gennemsnit 3,7%) – normaliseret driftsafkast 1.419 t.kr.

Noter

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 9,23% pr. 31.10.2017 (9,48% pr. 31.10.2016).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,5 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Projektejendomme omfatter ejendomme under udvikling, der for de væsentligste ejendomme er indkøbt i indeværende eller foregående regnskabsår, indregnes til kostpriser.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	68.076.000	64.019.000
Tilgodehavender	(397.000)	99.000
Gældsforpligtelser	107.000	(212.000)
	67.786.000	63.906.000

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17	Forfald inden for 12 måneder 2015/16	Forfald efter 12 måneder 2016/17	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	19.000.000	19.000.000	231.256.188	145.000.000
	19.000.000	19.000.000	231.256.188	145.000.000

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
6. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	625.000	625.000
Eventualforpligtelser i alt	625.000	625.000

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 582.000.000 kr.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Villemoes Finans ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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 med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægt, som omfatter lejeperioder i regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 dets 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

Grunde og bygninger (domicilejendom) og 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 klargøring 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. 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 mv.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastspændet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 4,5% - 15%.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 dagsværdi. Den løbende regulering af prioritetsgælden til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita fra lejere i selskabets ejendomme.

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.