

Villemoes Holding ApS

Torvegade 4
6700 Esbjerg
CVR-nr. 15017317

Årsrapport 01.11.2018 - 31.10.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2019

Dirigent

Navn: Peter Villemoes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.10.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Holding ApS
Torvegade 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 15017317

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.11.2018 - 31.10.2019

Bestyrelse

Peter Villemoes
Christian Villemoes
Frederik Villemoes

Direktion

Peter Villemoes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019 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. 31.10.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11.12.2019

Direktion

Peter Villemoes

Bestyrelse

Peter Villemoes

Christian Villemoes

Frederik Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villemoes Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villemoes Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019, 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. 31.10.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019 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 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 regnskabsbrugere 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 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.

Esbjerg, den 11.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje andele i andre selskaber og virksomheder samt handels-, produktions- og enhver form for investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af den primære drift har i 2018/19 været tilfredsstillende, idet resultatet som ventet er på niveau med 2017/18.

Årets ordinære resultat blev et overskud før skat på 62.727.528 kr. mod et overskud på 60.294.802 kr. for regnskabsåret 2017/18.

Årets resultat efter skat blev et overskud på 48.898.628 kr. mod et overskud på 47.011.174 kr. for regnskabsåret 2017/18.

Investerings ejendomme

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 3, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 891.358.516 kr. Den seneste kendte offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør ca. 760 mio. kr. ekskl. de seneste års til- og ombygninger.

Forventet udvikling

Resultat af den primære drift forventes at være på samme niveau i 2019/20.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		70.320.221	65.913.771
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		592.545	3.089.621
Personaleomkostninger	1	(5.804.179)	(5.719.295)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.236.482)</u>	<u>(1.317.351)</u>
Driftsresultat		63.872.105	61.966.746
Andre finansielle indtægter		293.115	424.056
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.437.692)</u>	<u>(2.096.000)</u>
Resultat før skat		62.727.528	60.294.802
Skat af årets resultat	2	<u>(13.828.900)</u>	<u>(13.283.628)</u>
Årets resultat		<u>48.898.628</u>	<u>47.011.174</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		<u>45.898.628</u>	<u>47.011.174</u>
		<u>48.898.628</u>	<u>47.011.174</u>

Balance pr. 31.10.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.658.178	4.675.409
Investeringsjendomme		891.358.516	870.982.885
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.088.989	4.273.093
Materielle anlægsaktiver	3	<u>899.105.683</u>	<u>879.931.387</u>
Andre tilgodehavender		0	6.000.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>899.105.683</u>	<u>885.931.387</u>
Andre tilgodehavender		585.519	692.777
Periodeafgrænsningsposter		490.000	491.400
Tilgodehavender		<u>1.075.519</u>	<u>1.184.177</u>
Likvide beholdninger		<u>41.568.222</u>	<u>21.421.172</u>
Omsætningsaktiver		<u>42.643.741</u>	<u>22.605.349</u>
Aktiver		<u>941.749.424</u>	<u>908.536.736</u>

Balance pr. 31.10.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		617.382.178	571.483.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>622.882.178</u>	<u>573.983.550</u>
Udskudt skat	4	<u>77.771.000</u>	<u>72.971.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>77.771.000</u>	<u>72.971.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>188.391.046</u>	<u>209.808.259</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>188.391.046</u>	<u>209.808.259</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	21.500.000	21.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.798.450	20.044.329
Skyldig selskabsskat		7.967.436	5.691.520
Anden gæld		3.203.686	3.607.609
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.235.628</u>	<u>930.469</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>52.705.200</u>	<u>51.773.927</u>
Gældsforpligtelser		<u>241.096.246</u>	<u>261.582.186</u>
Passiver		<u>941.749.424</u>	<u>908.536.736</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	571.483.550	0	573.983.550
Årets resultat	<u>0</u>	<u>45.898.628</u>	<u>3.000.000</u>	<u>48.898.628</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.500.000</u>	<u>617.382.178</u>	<u>3.000.000</u>	<u>622.882.178</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	5.727.699	5.655.937
Andre omkostninger til social sikring	46.761	41.948
Andre personaleomkostninger	29.719	21.410
	<u>5.804.179</u>	<u>5.719.295</u>
Antal ansatte pr. balancedagen	<u>6</u>	<u>6</u>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	9.028.900	8.099.000
Ændring af udskudt skat	4.800.000	5.185.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(372)
	<u>13.828.900</u>	<u>13.283.628</u>

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investe- rings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
	kr.	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	4.761.564	850.342.429	16.120.905
Tilgange	0	19.783.088	35.147
Kostpris ultimo	<u>4.761.564</u>	<u>870.125.517</u>	<u>16.156.052</u>
Af- og nedskrivninger primo	(86.155)	0	(11.847.812)
Årets afskrivninger	(17.231)	0	(1.219.251)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(103.386)</u>	<u>0</u>	<u>(13.067.063)</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	20.640.454	0
Årets dagsværdireguleringer	0	592.545	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>21.232.999</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.658.178</u>	<u>891.358.516</u>	<u>3.088.989</u>

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

Noter

- Blandede byejeendomme primært beliggende i Esbjerg (31 ejendomme i alt 25.061 m²) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,5% (31.10.2018 6-8% - vægtet gennemsnit 7,8%) – normaliseret driftsafkast 18.372 t.kr.
- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 117.315 m²) 8-12% - vægtet gennemsnit 11,7% (31.10.2018 12-15% - vægtet gennemsnit 11,1%) – normaliseret driftsafkast 44.264 t.kr.
- Hotel- og restaurationsejendomme primært i Esbjerg 7-8% - vægtet gennemsnit 7,8% (31.10.2018 7-8% - vægtet gennemsnit 7,7%) – normaliseret driftsafkast 16.089 t.kr.
- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m²) 4,5% - vægtet gennemsnit 3,9% (31.10.2018 - vægtet gennemsnit 3,8%) – normaliseret driftsafkast 1.515 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 9,0% pr. 31.10.2019 (8,9% pr. 31.10.2018).

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 ca. 24 mio. kr.

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

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	78.008.000	73.234.000
Tilgodehavender	(345.000)	(371.000)
Gældsforpligtelser	108.000	108.000
	77.771.000	72.971.000

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19	Forfald inden for 12 måneder 2017/18	Forfald efter 12 måneder 2018/19	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	21.500.000	21.500.000	188.391.046	107.000.000
	21.500.000	21.500.000	188.391.046	107.000.000

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
6. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	695.000	697.000
Eventualforpligtelser i alt	695.000	697.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 613.887 t.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 selskabskat 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 på eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 ejendommenes købspris tillagt 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% - 12%.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 henholdsvis 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

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, reguleret for betalt aconto skat.

Periodeafgrænsningsposter

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