



J.V.P.'s Minde ApS

Grønløkkevej 10, st.
5000 Odense C
CVR-nr. 15128909

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.11.2020

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.06.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.V.P.'s Minde ApS
Grønløkkevej 10, st.
5000 Odense C

CVR-nr.: 15128909
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand
Hans Misser Poulsen
Jens Misser Poulsen
Hans Peter Poulsen
Svend Poulsen
Jack Preben Pedersen

Direktion

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for J.V.P.'s Minde 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.11.2020

Direktion

Hans Peter Poulsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Misser Poulsen

Jens Misser Poulsen

Hans Peter Poulsen

Svend Poulsen

Jack Preben Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J.V.P.'s Minde ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.V.P.'s Minde ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 herudover 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.

Odense, den 05.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme som anlægsaktiver

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 9.529 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2019/20 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 4.979 t.kr. samt positivt påvirket af gevinst på værdipapirinvesteringer med 481 t.kr. Bruttoresultatet er steget med 973 t.kr. i forhold til 2018/19, hvilket henføres til salg af ejendomme.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en negativ effekt på egenkapitalen med 707 t.kr.

I slutning af selskabets regnskabsår er COVID-19 indtruffet. COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på selskabet, da hovedbeskæftigelsen er udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.776.738	3.804.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.978.904	5.266.371
Personaleomkostninger	1	(646.845)	(714.450)
Driftsresultat		9.108.797	8.356.011
Andre finansielle indtægter	2	2.308.417	1.522.149
Andre finansielle omkostninger	3	(1.887.993)	(2.429.927)
Resultat før skat		9.529.221	7.448.233
Skat af årets resultat	4	(2.098.437)	(1.604.986)
Årets resultat		7.430.784	5.843.247
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.430.784	5.843.247
Resultatdisponering		7.430.784	5.843.247

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		97.075.565	92.935.473
Materielle aktiver under udførelse		47.107	225.063
Materielle aktiver	5	97.122.672	93.160.536
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.900.000	32.500.000
Finansielle aktiver	6	35.900.000	32.500.000
Anlægsaktiver		133.022.672	125.660.536
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.340	46.684
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86.504	164.150
Andre tilgodehavender		42.886	60.873
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	27.580
Tilgodehavender		166.730	299.287
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.261.668	1.802.063
Værdipapirer og kapitalandele		2.261.668	1.802.063
Likvide beholdninger		1.589.440	774.309
Omsætningsaktiver		4.017.838	2.875.659
Aktiver		137.040.510	128.536.195

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		45.188.339	38.464.527
Egenkapital		45.388.339	38.664.527
Udskudt skat	7	10.806.972	9.523.825
Hensatte forpligtelser		10.806.972	9.523.825
Gæld til realkreditinstitutter		59.371.613	60.866.174
Anden gæld		36.629	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	59.408.242	60.866.174
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	180.108	276.134
Bankgæld		825.153	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.125	97.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		413.205	700.618
Skyldige sambeskatningsbidrag		644.437	34.651
Anden gæld	9	19.245.929	18.372.641
Kortfristede gældsforpligtelser		21.436.957	19.481.669
Gældsforpligtelser		80.845.199	80.347.843
Passiver		137.040.510	128.536.195
Finansielle instrumenter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	38.464.527	38.664.527
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(906.375)	(906.375)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	199.403	199.403
Årets resultat	0	7.430.784	7.430.784
Egenkapital ultimo	200.000	45.188.339	45.388.339

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	582.241	651.710
Pensioner	64.604	62.740
	646.845	714.450
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.660.665	1.435.931
Renteindtægter i øvrigt	70.842	86.218
Dagsværdireguleringer	576.910	0
	2.308.417	1.522.149

3 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.792.438	1.944.529
Dagsværdireguleringer	95.555	485.398
	1.887.993	2.429.927

4 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	590.927	(27.580)
Ændring af udskudt skat	1.476.813	1.632.814
Regulering vedrørende tidligere år	30.697	(248)
	2.098.437	1.604.986

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	46.301.190	225.063
Tilgange	998.449	47.107
Afgange	(2.802.094)	(225.063)
Kostpris ultimo	44.497.545	47.107
Opskrivninger primo	47.599.116	0
Årets opskrivninger	4.978.904	0
Opskrivninger ultimo	52.578.020	0
Af- og nedskrivninger primo	(964.833)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	964.833	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.075.565	47.107

Selskabets ejendomme består af 12 boligejendomme på i alt 8.493 m², som er beliggende i Odense.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav for investeringsejendomme i intervallet 3,9% - 4,0 %. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,0% (gennemsnitlig forrentning i 2018/19: 4,4%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.430 kr. pr. m².

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,8 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13,9 mio.kr.

6 Finansielle aktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	32.500.000
Tilgange	3.400.000
Kostpris ultimo	35.900.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.900.000

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af tilgodehavender, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke dette tilgodehavender indfriet inden for de kommende 12 måneder.

7 Udskudt skat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver	12.623.247	11.066.634
Forpligtelser	(47.460)	(48.224)
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.768.815)	(1.494.585)
Udskudt skat i alt	10.806.972	9.523.825

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	180.108	276.134	59.371.613	58.149.561
Anden gæld	0	0	36.629	0
	180.108	276.134	59.408.242	58.149.561

9 Anden gæld

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	120.003	110.342
Afledte finansielle instrumenter	16.216.429	15.310.054
Anden gæld i øvrigt	2.909.497	2.952.245
	19.245.929	18.372.641

10 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 16.216 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 63.112 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 6.911 t.kr., fast rente på 3,98% og med udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 25.000 t.kr., fast rente på 2,05% og med udløb den 28.06.2030
- Nordea, resthovedstol 21.201 t.kr., fast rente på 4,17% og med udløb den 29.12.2034
- Nordea, resthovedstol 10.000 t.kr., fast rente på 2,39% og med udløb den 30.06.2044

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 97.076 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 89.632 t.kr.

13 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
H.P.P. Holding A/S, Odense

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen**Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, 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. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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