

Cortland ApS

Ulriksdalsvej 19

8800 Viborg

CVR-nummer 17818945

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. april 2018

Torben Larche
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Cortland ApS
Ulriksdalsvej 19
8800 Viborg

Telefon:	50304400
E-mail:	T@cortland.dk
Hjemstedskommune:	Viborg
CVR-nummer:	17818945
Regnskabsperiode:	1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion

Torben Larche

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Cortland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 3. april 2018

Direktionen:

Torben Larche

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Cortland ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cortland ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 regnskabsbrugere 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:

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 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 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Viborg, 3. april 2018

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange

Registreret revisor

mne1547

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været agenturhandel, byggeri, investering udlejning af boliger samt konsulentvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat TDKK 1.766 mod sidste års TDKK 1.609

Egenkapital TDKK 5.032 mod sidste års TDKK 2.151.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende, set i lyset af andelen af indtægtsført koncernbadwill på TDKK 1.594, samt at indeværende års regnskabstal er påvirket af Lyngby Mølles ApS's konkurs.

Selskabet har modtaget et krav vedr. Lyngby Mølle ApS under konkurs. Dette krav tilbagevises.

Selskabets ledelse forventer at datterselskaberne igen udvikler sig positivt i de kommende år, idet nye aktiviteter kan tilføre positivt resultat, herunder henvises endvidere til ledelsens oplysninger i datterselskaberne Jysk Bolig A/S

Virksomhedens kapitalberedskab har været tilstrækkeligt til at dække årets drift. Selskabet vil dog fortsat være afhængig af likviditetsmæssig støtte fra selskabets bankforbindelse og øvrige selskaber i koncernen samt selskabsdeltagere. Der er ledelsens forventning, at der vil være tilstrækkelig kreditfaciliteter i driftsåret 2017/18, at den fornødne likviditet i regnskabsåret er sikret.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016/17	2015/16
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	690.737	22
1	Personaleomkostninger	0	-5
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.000	-104
	Resultat før finansielle poster	685.737	-87
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.134.816	1.634
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-17.291	1
2	Finansielle indtægter	80.625	9
	Finansielle omkostninger	-90.427	-109
	Resultat før skat	1.793.461	1.448
3	Skat af årets resultat	-27.119	162
	Årets resultat	1.766.342	1.610
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.501.306	21
	Overført resultat	-1.734.964	1.589
	Resultatdisponering i alt	1.766.342	1.610

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendomme	2.260.436	2.260
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.000	70
	Materielle anlægsaktiver	2.325.436	2.330
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.144.808	8.738
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.595	39
	Finansielle anlægsaktiver	9.166.403	8.777
	Anlægsaktiver i alt	11.491.839	11.107
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.400	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	328.412	511
	Udskudte skatteaktiver	9.075	8
	Andre tilgodehavender	21.250	12
	Periodeafgrænsningsposter	0	2
	Tilgodehavender	365.137	532
	Omsætningsaktiver i alt	365.137	532
	Aktiver i alt	11.856.976	11.639

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.921.203	305
	Overført resultat	-14.651	1.720
8	Egenkapital i alt	5.031.552	2.151
	Gæld til realkreditinstitutter	1.914.851	1.968
	Kreditinstitutter	343.069	378
	Anden gæld	250.000	250
	Periodeafgrænsningsposter	1.594.098	3.188
9	Langfristede gældsforpligtelser	4.102.019	5.784
	Kreditinstitutter	276.186	277
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.289	277
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.174
	Selskabsskat	43.371	15
	Anden gæld	563.458	368
	Periodeafgrænsningsposter	1.594.100	1.594
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.723.405	3.705
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.825.423	9.488
	Passiver i alt	11.856.976	11.639
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	0	5
Personaleomkostninger i alt	0	5
	1	0
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virk	48.157	9
Andre finansielle indtægter	32.468	0
Finansielle indtægter i alt	80.625	9
3		
Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	28.494	0
Regulering af udskudt skat	-1.375	-162
Skat af årets resultat i alt	27.119	-162
4		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. oktober	1.150.000	1.150
Tilgang i årets løb	810.436	810
Kostpris 30. september	1.960.436	1.960
Dagsværdiregulering 1. oktober	300.000	450
Årets dagsværdiregulering	0	-150
Dagsværdireguleringer 30. september	300.000	300
Investeringsjendomme i alt	2.260.436	2.260

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsjendomme beliggende i Vborg, som blev anskaffet i 2004 og 1995. Ejendommene er fuldt udlejede på standard bolig lejekontrakter til tredje mand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Noter	2016/17	2015/16		
	DKK	1.000 DKK		
	2017	2016		
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	0	0		
Udlejningsprocent	100	100		
Afkastkrav i %	5	5,0		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	1.030.000	1.030		
Kostpris 30. september	1.030.000	1.030		
Værdireguleringer 1. oktober	7.707.799	7.668		
Årets resultatandel	-211.597	40		
Værdiregulering på afhændede aktiver	-440.697	0		
Udloddet udbytte	-496.000	0		
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.555.303	0		
Værdireguleringer 30. september	8.114.808	7.708		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	9.144.808	8.738		
Navn	Hjemsted	Ejerandel		
Tinghoff ApS	Viborg	100%		
Jysk Bolig A/S	Løgstør	100%		
6 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober	35.337	35		
Kostpris 30. september	35.337	35		
Værdireguleringer 1. oktober	3.549	3		
Årets værdireguleringer	-17.291	1		
Værdireguleringer 30. september	-13.742	4		
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	21.595	39		
8 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	I alt
	hedskapi-	for netto-	resultat	
	tal	opskriv-		
		ninger		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	305	1.720	2.151
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	1.115	0	1.115
Årets resultat	0	3.501	-1.735	1.766
Egenkapital ultimo	125	4.921	-15	5.032

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.028.000	0
--	-----------	---

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Jysk Bolig A/S. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Jysk Bolig A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 30. september 2017. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har modtaget krav vedr. Lyngby Mølle ApS under konkurs på TDKK 1.141. Kravet tilbagevises, og det er ledelsens opfattelse, at kravet ikke vil påvirke selskabets [koncernens] finansielle stilling ud over de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 30. september 2017.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. TDKK 2.285, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør TDKK 2.260.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 930, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør TDKK 2.260, samt pant i Porche Cayenne, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 65. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 930 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet tabsgaranti på TDKK 507 med udløb i oktober 2039 for Totalkredit.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når huslejen er forfalden, samt øvrige drifts og lejeindtægter excl. Moms.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt indtægt af afskrivning på koncernbadwill.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger, investeringsejendom	Afskrives ikke	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	71 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

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

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode eller til anskaffessum. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill/badwill. Koncernbadwill indtægtsføres over 6 år. Resultatandel udover udbyttet er vist i resultatopgørelsen.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et

Anvendt regnskabspraksis

eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af ejerandel i Viborg Fly I/S måles til andel af egenkapital på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter concernbadwill vedrørende indtægter i de efterfølgende år.