



Keld Droob A/S

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 18131544

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.12.2021

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Keld Droob A/S
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18131544
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Anders Droob, formand
Sisse Droob Knudsen
Jeppe Droob
Leon Vad Laxy Christensen

Direktion

Jeppe Droob, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Keld Droob A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 06.12.2021

Direktion

Jeppe Droob
direktør

Bestyrelse

Anders Droob
formand

Sisse Droob Knudsen

Jeppe Droob

Leon Vad Laxy Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Keld Droob A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keld Droob A/S for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 06.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 148,7 mio. kr. mod 20,2 mio.kr. sidste år. Resultat betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening 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 heraf i regnskabet note 1 og 6.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		10.765.758	12.630.190
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		113.251.690	0
Personaleomkostninger	2	(450.150)	(427.714)
Af- og nedskrivninger		0	(2.155)
Driftsresultat		123.567.298	12.200.321
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.612.131	13.463.707
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(140.344)	(411.048)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	26.263
Andre finansielle indtægter	3	259.120	67.336
Andre finansielle omkostninger	4	(2.995.534)	(3.149.308)
Resultat før skat		175.302.671	22.197.271
Skat af årets resultat	5	(26.552.758)	(1.997.434)
Årets resultat		148.749.913	20.199.837
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		148.749.913	20.199.837
Resultatdisponering		148.749.913	20.199.837

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		479.160.020	363.728.108
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	6	479.160.020	363.728.108
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		105.975.546	167.220.772
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.945.180	17.741.221
Finansielle aktiver	7	118.920.726	184.961.993
Anlægsaktiver		598.080.746	548.690.101
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.526.590	0
Andre tilgodehavender		19.902.659	7.806.672
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	92.731
Tilgodehavender		28.429.249	7.899.403
Likvide beholdninger		11.754.692	12.599.103
Omsætningsaktiver		40.183.941	20.498.506
Aktiver		638.264.687	569.188.607

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		11.604.463	0
Overført overskud eller underskud		334.182.234	311.289.678
Egenkapital		346.386.697	311.889.678
Udskudt skat		57.617.000	28.945.465
Hensatte forpligtelser		57.617.000	28.945.465
Gæld til realkreditinstitutter		192.778.937	132.417.632
Deposita		2.562.338	1.860.016
Anden gæld		17.779.625	33.688.682
Langfristede gældsforpligtelser	8	213.120.900	167.966.330
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	7.408.920	2.934.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		327.879	1.934.664
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.040.113
Gæld til associerede virksomheder		0	9.212.051
Skyldig skat		1.905.129	0
Anden gæld	9	11.498.162	44.265.926
Kortfristede gældsforpligtelser		21.140.090	60.387.134
Gældsforpligtelser		234.260.990	228.353.464
Passiver		638.264.687	569.188.607
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	0	311.289.678	311.889.678
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(135.000.000)	(135.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	14.877.517	0	14.877.517
Øvrige egenkapitalposter	0	0	9.142.643	9.142.643
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(3.273.054)	0	(3.273.054)
Årets resultat	0	0	148.749.913	148.749.913
Egenkapital ultimo	600.000	11.604.463	334.182.234	346.386.697

Øvrige egenkapitalposter vedrørende egenkapitalreguleringer i datterselskabet.

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 6.

2 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	450.150	427.714
	450.150	427.714
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	177.850	0
Renteindtægter i øvrigt	81.177	67.336
Øvrige finansielle indtægter	93	0
	259.120	67.336

4 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	254.085
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	43.757	177.271
Renteomkostninger i øvrigt	2.560.581	1.831.227
Øvrige finansielle omkostninger	391.196	886.725
	2.995.534	3.149.308

5 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	(1.367.924)	67.184
Ændring af udskudt skat	27.920.682	1.930.250
	26.552.758	1.997.434

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	241.794.211	113.165
Tilgange	2.180.222	0
Kostpris ultimo	243.974.433	113.165
Opskrivninger primo	121.933.897	0
Årets opskrivninger	113.251.690	0
Opskrivninger ultimo	235.185.587	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(113.165)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(113.165)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	479.160.020	0

Selskabet har 3 investeringsejendomme, som er beliggende i København. Ejendommene er blandede ejendomme med henholdsvis retail, beboelse og kontor i samme ejendom. Ejendommene er henholdsvis 1.419 m², 1.512 m² og 2.141 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De tre ejendomme er værdiansat ud fra et årligt normaliseret driftsafkast på 18.007 t.kr.

I den ene ejendom har den primære lejer en resterende uopsigelig lejeperiode på 8 år. De øvrige lejekontrakter er med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-36 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 557 t.kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør imellem 3,50% - 4,25% pr. 30.06.2021 (4,25% - 4,5% pr. 30.06.2020) for ejendomme beliggende i København. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 56,6 mio. kr. Ejendomme i København er i gennemsnit værdiansat til 94 t.kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	172.808.481	27.404.745
Kostpris ultimo	172.808.481	27.404.745
Opskrivninger primo	(5.587.709)	0
Overførsler	66.832.935	0
Egenkapitalreguleringer	9.142.643	0
Andel af årets resultat	54.612.131	0
Udbytte	(125.000.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	0	(9.663.524)
Overførsler	(66.832.935)	0
Afskrivninger på goodwill	0	(26.927)
Andel af årets resultat	0	(141.210)
Udbytte	0	(4.627.904)
Nedskrivninger ultimo	(66.832.935)	(14.459.565)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.975.546	12.945.180

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
KTD Ejendomsselskab ApS	Esbjerg	ApS	100

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Breinholtgård I/S	Esbjerg	I/S	50
Breinholtgård Golf K/S	Esbjerg	K/S	50

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.614.000	171.000	192.778.937	161.234.360
Deposita	0	0	2.562.338	0
Anden gæld	2.794.920	2.763.380	17.779.625	24.358.742
	7.408.920	2.934.380	213.120.900	185.593.102

9 Anden gæld

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Moms og afgifter	656.834	321.737
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	73.035	79.336
Anden gæld i øvrigt	10.768.293	43.864.853
	11.498.162	44.265.926

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige interessenter for gælden i Breinholtgård I/S og Breinholtgård Golf K/S. Den samlede gæld udgør pr. 30.06.2021, 7.414 t.kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 479.160 t.kr.

Bankindestående på 9.951 t.kr. står på sikret konto.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankindestående på 9.951 t.kr. står til sikkerhed for bankengagement i koncernforbundne selskaber. Bankgæld i koncernforbundne selskaber udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2021, og finansielle instrumenter udgør 25.945 t.kr. pr. 30.06.2021.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for det samlede bankengagement i Breinholtgård I/S. Den samlede bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2021

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 alle danske tilknyttede 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

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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.

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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra afskrivningsperioden på ejendommen i den associerede virksomhed, da goodwillen knytter sig hertil. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 50 år, idet merværdien er knyttet til fast ejendom.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.