

DJS Erhvervsinvest A/S

Borgergade 3
7200 Grindsted
CVR-nr. 18530406

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2019

Dirigent



Navn: Carsten Schmidt Graver

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Erklæringer fra Intern revision	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.12.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DJS Erhvervsinvest A/S
Borgergade 3
7200 Grindsted

CVR-nr.: 18530406
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Oda Jensen, formand
Torben Sørensen
Carsten Schmidt Graver

Direktion

Peter Christian Jørgensen Dam

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for DJS Erhvervsinvest 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 19.03.2019

Direktion


Peter Christian Jørgensen
Dam

Bestyrelse


Oda Jensen
formand


Torben Sørensen


Carsten Schmidt Graver

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejer i DJS Erhvervsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DJS Erhvervsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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, udfører 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 nøteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 19.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Henrik Anders Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16549



Bjørn Philip Rosendal
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40039

Erklæringer fra intern revision

Til kapitalejer i DJS Erhvervsinvest A/S.

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for DJS Erhvervsinvest A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for DJS Erhvervsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 lov om finansiell virksomhed.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grindsted, den 19/3-2019



Tue Brink
revisionschef

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og eje forretningsejendomme til udlejning samt hermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer 15 ejendomme, hvoraf 10 ejendomme udlejes til sparekasseformål. Herudover udlejes til øvrige erhvervsvirksomheder samt til beboelse for privatpersoner. Ejendommene forventes i det væsentligste udlejet i 2019, og der forventes således et positivt afkast i 2019 på niveau med afkastet i 2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 132,6 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7 mio.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		11.583.575	12.442.445
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.950.000)	(3.445.713)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(43.790)</u>	<u>(30.060)</u>
Driftsresultat		9.589.785	8.966.652
Andre finansielle indtægter	4	0	2.539.764
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(17.821)</u>	<u>(2.643.927)</u>
Resultat før skat		9.571.964	8.862.489
Skat af årets resultat	6	<u>(1.907.499)</u>	<u>(2.707.805)</u>
Årets resultat		7.664.465	6.154.684
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.664.465</u>	<u>6.154.684</u>
		7.664.465	6.154.684

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Investeringsjendomme		132.590.000	135.690.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		88.740	33.930
Materielle anlægsaktiver	7	<u>132.678.740</u>	<u>135.723.930</u>
 Anlægsaktiver		 <u>132.678.740</u>	 <u>135.723.930</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.553.473	25.637.082
Udskudt skat		8.792.389	9.279.985
Andre tilgodehavender		1.150.000	9.586.360
Tilgodehavender		<u>51.495.862</u>	<u>44.503.427</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>51.495.862</u>	 <u>44.503.427</u>
 Aktiver		 <u>184.174.602</u>	 <u>180.227.357</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		82.000.000	82.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>98.554.600</u>	<u>90.890.135</u>
Egenkapital		<u>180.554.600</u>	<u>172.890.135</u>
Skyldig selskabsskat		1.999.712	2.454.320
Anden gæld		<u>1.620.290</u>	<u>4.882.902</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.620.002</u>	<u>7.337.222</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.620.002</u>	<u>7.337.222</u>
Passiver		<u>184.174.602</u>	<u>180.227.357</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	82.000.000	90.890.135	172.890.135
Årets resultat:	0	7.664.465	7.664.465
Egenkapital ultimo	82.000.000	98.554.600	180.554.600

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7 mio.kr. jf. omtale heraf i note 7.

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

3. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<u>43.790</u>	<u>30.080</u>
<u>43.790</u>	<u>30.080</u>

4. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Renteindtægter i øvrigt

<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<u>0</u>	<u>110.629</u>
<u>0</u>	<u>2.429.135</u>
<u>0</u>	<u>2.539.764</u>

5. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Renteomkostninger i øvrigt

<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<u>0</u>	<u>2.643.927</u>
<u>17.821</u>	<u>0</u>
<u>17.821</u>	<u>2.643.927</u>

6. Skat af årets resultat

Aktuel skat

Ændring af udskudt skat

Regulering vedrørende tidligere år

<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<u>1.999.712</u>	<u>2.454.320</u>
<u>487.596</u>	<u>253.485</u>
<u>(579.809)</u>	<u>0</u>
<u>1.907.499</u>	<u>2.707.805</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	162.323.449	25.777.278
Tilgange	0	98.600
Afgange	(1.900.000)	0
Kostpris ultimo	160.423.449	25.875.878
Af- og nedskrivninger primo	0	(25.743.348)
Årets afskrivninger	0	(43.790)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(25.787.138)
Dagsværdireguleringer primo	(26.633.449)	0
Årets dagsværdireguleringer	(1.950.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	750.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(27.833.449)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	132.590.000	88.740

Selskabets ejendomme er fordelt således med følgende afkastkrav:

Kontorejendomme udlejet til moderselskabet 114,5 mio.kr., 6,25%-9,0% (vægtet gennemsnit 7,3%)

Kontorejendomme øvrige 1,2 mio.kr., 7,25% (vægtet gennemsnit 7,25%)

Industrirejendomme 12,9 mio.kr., 9,5%-10,0% (vægtet gennemsnit 9,6%)

Boligejendomme 2,3 mio.kr., 7,25% (vægtet gennemsnit 7,25%)

Grunde 1,7 mio.kr.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurderingen af ejendommene.

En forøgelse af afkastkravet med 1 gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7 mio.kr.

Selskabets ejendomme er tilnærmelsesvis fuldt udlejede.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Den Jyske Sparekasse A/S 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

Noter

og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab:

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Den Jyske Sparekasse A/S (tilknyttet virksomhed) er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 10.200 t.kr. i 2 ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.940 t.kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Den Jyske Sparekasse A/S, Grindsted

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.

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. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter regnskabsårets lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms 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, herunder reguleringer ved afhændelse af investeringsejendomme (tab eller avancer).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gennemfører nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter.

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 moderselskabet og alle moderselskabets danske 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

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:

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

5-15 år

Forventede brugstider og restværdier revideres årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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.

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. De anvendte afkastkrav udgør fra 6,25% til 10,00%.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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