

IN Ejendomme A/S

Pallasvej 9, 7100 Vejle
CVR-nr. 21 08 43 36

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.05.18

Jens Impgaard Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

IN Ejendomme A/S
Pallasvej 9
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 21 08 43 36
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelse

Jens Impgaard Nielsen
Søren Impgaard Nielsen
Susanne Treumer Langkjær

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for IN Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. april 2018

Direktionen

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelsen

Jens Impgaard Nielsen
Formand

Søren Impgaard Nielsen

Susanne Treumer Langkjær

Til kapitalejeren i IN Ejendomme A/S**ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IN Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 30. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 31.699.949 mod DKK 60.840.157 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 137.008.963.

Balancens egenkapital udgør DKK 179.055.216 før markedsværdien af gældsplejen. I årene 2005 - 2007 blev der efter aftale med selskabets bank indgået en langsigtet sikring af en del af de kortfristede realkreditlån. Grundet udviklingen i rentemarkedet i forbindelse med finanskrisen udgør markedsværdien af denne ikke spekulative rentesikring pr. statusdagen DKK -42.046.253 før skat. Balancens reviderede egenkapital udgør herpå DKK 137.008.963.

Med opskrivning af ejendomsværdien til gældende markedsværdi, er der en tilvækst i DKK 35.650.590. Soliditetsgrad beregnet inkl. gældspleje er 37%, mod 31% ultimo 2016. Ekskl. gældspleje er soliditetsgraden 48%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Med opskrivning af ejendomsværdien til gældende markedsværdi, er der en tilvækst i DKK 35.650.590. Soliditetsgrad beregnet inkl. gældspleje er 37%, mod 31% ultimo 2016. Ekskl. gældspleje er soliditetsgraden 48%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

Vi har set en udvikling i markedet, hvor priserne, vurderet på afkastgraden, generelt har været støt stigende fra 2013 til i dag. Specielt de seneste 12-16 måneder har markedet rykket, og vi oplever, at ejendommene er solgt 'inden de kommer på markedet'. Afkastgraden har i perioden rykket fra et niveau på godt 4% til under 3%, for ejendomme som generelt er sammenlignelige med vor portefølje. Aktuelt afkast afhænger selvfølgelig af ejendommens stand og lejepotentialet.

IN Ejendomme A/S har sammen med sin 'grandsøstre' i koncernen Ejendoms-gruppen Impgaard Nielsen A/S, en meget homogen ejendomsportefølje i København, som aldrig ses udbudt, og som vil stå stærkt, hvis der skulle realiseres. For IN Ejendomme A/S gælder en gennemsnitlig lejeindtægt på 1.431 kr. pr. kvm. for vore boliger og en moderniseringsgrad på

73%. Porteføljen består alene af boliger. Vi vurderer, at en opnåelig leje pt. er ca. 1.700 kr. pr. kvm. ekskl. forbrug, i henhold til BRL § 5, stk. 1. Vurdering af opnåelig leje i ht. BRL §5, stk. 2, 'det lejedes værdi', er 1.550 kr. pr. kvm.

Tomgangsleje udgør under 1 promille.

Selskabet har gennem en årrække været for konservativ mht. at skrive værdierne op, men efter dialog med vore rådgivere er selskabets ejendomme i København værdiansat med en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor på 3,3%, baseret på fuld hensættelse til §§ 18 og 18b, som dog samtidig har en negativ GI-saldo på godt 9 mio. DKK for koncernen, et udtryk for moderniseringerne. Endvidere er der hensat til en større forestående moderniseringsopgave.

Kapitaliseringsfaktoren med de aktuelle driftsomkostninger svarer til 3,7%, og giver en værdi på 29.944 kr. pr. kvm.

Gældspleje

Gældsplejen er alene baseret på renteswap for lån optaget i ejendommene, og i fuldmagtsforhold varetaget af Jyske Bank og Sydbank.

Der er i 2017 konstateret realiserede nettotab på DKK 4.739.836, som er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der er et ikke realiseret nettotab på DKK -4.543.610, som er ført over egenkapitalen. Per 31.12.2017 har selskabet følgende forretninger:

Fastrenteswap for DKK 40 mio. til en fast rente på 5,08%, modtagende CIBOR12-rente, der løber frem til den 31.12.2036

Fastrenteswap for DKK 25 mio. til en fast rente på 5,23%, modtagende CIBOR6-rente, der løber frem til den 31.12.2036

Den samlede markedsværdi af gældsplejen udgør pr. statusdagen DKK -42.046.253, som er optaget under anden gæld i balancen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	10.593.579	10.251.165
Resultat før dagsværdireguleringer	10.593.579	10.251.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35.650.590	73.768.423
Resultat af primær drift	46.244.169	84.019.588
1 Finansielle indtægter	913.630	727.550
Finansielle omkostninger	-7.058.261	-6.876.851
Finansielle poster i alt	-6.144.631	-6.149.301
Resultat før skat	40.099.538	77.870.287
Skat af årets resultat	-8.399.589	-17.030.130
Årets resultat	31.699.949	60.840.157
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	55.250.000	0
Overført resultat	-23.550.051	60.840.157
I alt	31.699.949	60.840.157

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	339.254.000	302.067.310
2 Materielle anlægsaktiver i alt	339.254.000	302.067.310
Anlægsaktiver i alt	339.254.000	302.067.310
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.866.710	19.344.514
Tilgodehavende selskabsskat	425	139
Andre tilgodehavender	233.842	230.600
Periodeafgrænsningsposter	131.780	134.080
Tilgodehavender i alt	29.232.757	19.709.333
Andre værdipapirer og kapitalandele	42.384	40.404
Værdipapirer og kapitalandele i alt	42.384	40.404
Likvide beholdninger	1.975.782	8.534.627
Omsætningsaktiver i alt	31.250.923	28.284.364
Aktiver i alt	370.504.923	330.351.674

		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	80.758.963	100.371.815
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	55.250.000	0
	Egenkapital i alt	137.008.963	101.371.815
	Hensættelser til udskudt skat	43.173.000	34.167.000
3	Andre hensatte forpligtelser	1.160.879	1.166.543
	Hensatte forpligtelser i alt	44.333.879	35.333.543
4	Gæld til realkreditinstitutter	141.422.155	141.554.980
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	42.046.253	46.589.863
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	183.468.408	188.144.843
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	139.500	140.178
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.587.620	1.548.249
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.458	31.706
	Deposita	3.864.958	3.667.918
	Anden gæld	7.782	4.682
	Periodeafgrænsningsposter	34.355	108.740
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.693.673	5.501.473
	Gældsforpligtelser i alt	189.162.081	193.646.316
	Passiver i alt	370.504.923	330.351.674

5 Afledte finansielle instrumenter

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	43.858.509	0	44.858.509
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-3.712.981	0	-3.712.981
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-613.870	0	-613.870
Forslag til resultatdisponering	0	60.840.157	0	60.840.157
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	100.371.815	0	101.371.815
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	100.371.815	0	101.371.815
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.543.610	0	4.543.610
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-606.411	0	-606.411
Forslag til resultatdisponering	0	-23.550.051	55.250.000	31.699.949
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	80.758.963	55.250.000	137.008.963

	2017 DKK	2016 DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	910.348	723.968
Øvrige finansielle indtægter	3.282	3.582
I alt	913.630	727.550

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	137.829.572
Tilgang i året	1.536.100
Kostpris pr. 31.12.17	139.365.672
Opskrivninger pr. 01.01.17	164.237.739
Opskrivninger i året	35.650.589
Opskrivninger pr. 31.12.17	199.888.328
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	339.254.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	0

2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 1.418 - 2.786 og et afkastkrav på 3 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter ved normalindtjening er fastsat til DKK 1.208 - 1.787. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Ved ovenstående dagsværdi for ejendommene udgør ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris i intervallet DKK 27.079 - 40.998.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

3. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	1.160.879	1.166.543
I alt	1.160.879	1.166.543

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	139.500	140.857.205	141.561.655	141.695.158
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	42.046.253	42.046.253	46.589.863
I alt	139.500	182.903.458	183.607.908	188.285.021

5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswaps har en samlet hovedstol på DKK 65 mio. og en løbetid på 25 år til udløb den 31.12.36. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -42.046. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 4.740 i resultatopgørelsen samt en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 4.544, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for en af modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens øvrige dattervirksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 141.562 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 339.254.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 52.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 339.254. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.000, deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 46.000, deponeret til sikkerhed for mellemværende i koncernselskaberne HHRE Düsseldorf I A/S, HHRE Düsseldorf II A/S, HHRE Leuna GmbH og House Holding A/S. Ejerpantebrevene er sekundær pant for mellemværende med Sydbank A/S.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Skadesløsbreve er sekundær pantsat for mellemværende med Sydbank A/S

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, er deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 42.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.