

Ejendomsselskabet
Raahøj Hansen A/S
Bakkevej 24
5210 Odense NV

CVR-nummer 25343069

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21/6-2024



Peter Raahøj Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S
Bakkevej 24
5210 Odense NV

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 25343069
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Bodil Raahøj Hansen, Niels Peter Raahøj Hansen, Anne Lisbeth Raahøj Hansen, Peter Raahøj Hansen

Direktion

Peter Raahøj Hansen

Ejerforhold

Aktiekapitalen ejes 100% af: Raahøj Hansen Holding ApS, Bakkevej 24, 5210 Odense NV.

Tilknyttede virksomheder

Raahøj Hansen Holding ApS, og PRH ApS

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, 24. maj 2024

Direktionen:



Peter Raahøj Hansen

Bestyrelsen:



Bodil Raahøj Hansen

Formand

Niels Peter Raahøj Hansen



Anne Lisbeth Raahøj Hansen

Peter Raahøj Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 regnskabsbrugerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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.

Odense M, 24. maj 2024

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Hans Christian Hansen

Partner, registreret revisor

mne11036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje består af udlejningsejendomme med beliggenhed centralt i Odense, der er udlejet til beboelse og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Lejeindtægter	15.636.104	16.468
	Andre driftsindtægter	169.706	200
	Omkostninger ejendomme	-4.750.104	-4.873
	Andre eksterne omkostninger	-712.096	-671
	Bruttofortjeneste	10.343.611	11.123
1	Personaleomkostninger	-3.552.036	-3.247
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-42.349	-139
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-122.851	-123
	Resultat før finansielle poster	6.626.374	7.614
2	Finansielle indtægter	5.184.619	3.271
	Finansielle omkostninger	-2.856.751	-1.508
	Resultat før skat	8.954.242	9.377
3	Skat af årets resultat	-1.970.029	-2.064
	Årets resultat	6.984.213	7.312
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	1.000.000	0
	Overført resultat	5.984.213	7.312
	Resultatdisponering i alt	6.984.213	7.312

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	374.100.000	374.100
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	527.025	650
	Materielle anlægsaktiver	374.627.025	374.750
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.000.000	45.000
	Finansielle anlægsaktiver	45.000.000	45.000
	Anlægsaktiver i alt	419.627.025	419.750
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	352.100	674
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.919.544	5.024
	Andre tilgodehavender	181.168	0
	Periodeafgrænsningsposter	247.989	241
	Tilgodehavender	4.700.802	5.939
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.579.736	12.494
	Værdipapirer og kapitalandele	15.579.736	12.494
	Likvide beholdninger	229.632	2.002
	Omsætningsaktiver i alt	20.510.170	20.436
	Aktiver i alt	440.137.196	440.185

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	238.135.176	232.151
	Foreslået udbytte	1.000.000	0
	Egenkapital i alt	239.635.176	232.651
	Hensættelser til udskudt skat	52.636.100	52.652
	Hensatte forpligtelser	52.636.100	52.652
	Gæld til realkreditinstitutter	135.431.723	141.727
8	Langfristede gældsforpligtelser	135.431.723	141.727
	Kreditinstitutter	3.391.073	3.442
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	5.835.321	6.485
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.191	203
	Selskabsskat	1.875.883	1.916
	Anden gæld	1.146.729	1.110
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.434.197	13.155
	Gældsforpligtelser i alt	147.865.920	154.883
	Passiver i alt	440.137.196	440.185
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	232.151	0	232.651
Årets resultat	0	5.984	1.000	6.984
Egenkapital ultimo	500	238.135	1.000	239.635

Noter	2023	2022	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	3.245.074	2.947
	Andre omkostninger til social sikring	86.624	131
	Øvrige personaleomkostninger	220.338	169
	Personaleomkostninger i alt	3.552.036	3.247
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 9 beskæftigede (sidste år 9).		
2	Finansielle indtægter		
	PRH ApS	1.498.498	1.429
	Raahøj Hansen Holding ApS	68.308	54
	Andre finansielle indtægter	3.617.813	1.788
	Finansielle indtægter i alt	5.184.619	3.271
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	1.985.812	1.937
	Regulering af udskudt skat	-15.783	127
	Skat af årets resultat i alt	1.970.029	2.064
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. januar	154.277.044	154.346
	Tilgang i årets løb	42.349	139
	Kostpris 31. december	154.319.393	154.485
	Dagsværdiregulering 1. januar	219.822.956	219.754
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-42.349	-139
	Dagsværdireguleringer 31. december	219.780.607	219.615
	Investeringsjendomme i alt	374.100.000	374.100

Investeringsjendomme består af 35 udlejningsjendomme heraf 5 blandede bolig/erhverv og 2 garager beliggende centralt i Odense, der er anskaffet i perioden 1992 – 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.		
Der er anvendt følgende gennemsnitlige afkastkrav i %.		
Boligejendomme 4,1%		
Blandet bolig/erhverv 4,4%		
Garager 5,5%		
Svarende til det generelle afkastkrav for centralt beliggende udlejningsejendomme i Odense, ifølge EDC Market Update for 4. kvartal 2023. samt lignende ejendomme til salg i området.		
En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af investeringsejendomme:		
Afkastkrav på 4,20%, 374.100		
Afkastkrav på 4,45%, 353.046		
Afkastkrav på 4,70%, 334.349		
Afkastkrav på 5,50%, 285.642		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.460.746	1.461
Kostpris 31. december	1.460.746	1.461
Af- og nedskrivninger 1. januar	-810.870	-688
Årets af- og nedskrivninger	-122.851	-123
Afskrivninger 31. december	-933.721	-811
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	527.025	650
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	45.000.000	45.996
Afgang i årets løb	0	-996
Kostpris 31. december	45.000.000	45.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	45.000.000	45.000

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.494.400	6.830
Årets realiserede handler	0	3.985
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	3.085.336	1.680
Børsnoterede aktier i alt	<u>15.579.736</u>	<u>12.494</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>15.579.736</u>	<u>12.494</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	115.494.792	127.822
9 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomhed, PRH ApS's realkreditinstitut. Forpligtelsen udgør pr. 31.12.2023 TDKK 35.899.</p>		
<p>Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Raahøj Hansen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.</p>		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 140.090, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 374.100.</p>		
<p>Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse.</p>		
<p>Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst lån for opr. TDKK 982 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31.12.23 TDKK 686.</p>		
<p>Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt TDKK 3.079, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 374.100. Heraf er ejerantebreve TDKK 2.958 i selskabets besiddelse og TDKK 120 for ejerforening.</p>		

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.

Foreslået udbytte indregnes fremover under egenkapitalen, og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraxis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 3 - 5 år	Restværdi 40%
---	----------------------	------------------

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "finansielle indtægter/omkostninger."

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nominal 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 gældsmetode 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.