

Flintholm Kollegiet ApS

Havneholmen 21, 5.
1561 København V
CVR-nr. 27648258

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent

Navn: Allan Wind Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flintholm Kollegiet ApS
Havneholmen 21, 5.
1561 København V

CVR-nr.: 27648258
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Allan Wind Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Flintholm Kollegiet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.05.2017

Direktion

Allan Wind Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Flintholm Kollegiet ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flintholm Kollegiet ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under 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, bedvisede udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 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.

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.

København, den 24.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og drive Flintholm Kollegiet beliggende Preben Kaas Vænge 3-5 (tidl. Einer-Jensens Vænge 2-96), 2000 Frederiksberg, samt hermed forbundne aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på 14.699 t.kr. mod et overskud på 436 t.kr. i 2015, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets resultat i 2016 er væsentligt bedre, som kan henføres til ændringen i dagsværdireguleringen i 2016. Driften af kollegieejendommen er tilfredsstillende.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2016 er baseret på et afkastkrav på 3,97%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

I sommeren 2016 blev den lokalplan, selskabet siden 2011 har arbejdet på at få gennemført, vedtaget. Lokalplanen gør det muligt at opføre et nyt kollegium ved siden af det eksisterende kollegie på grunden, som blev opført i 2009. Selskabet forventer at byggeriet af det ny kollegium vil blive påbegyndt i 2017 og ibrugtaget efter sommeren 2018.

For regnskabsåret 2017 forventes et positivt resultat ekskl. resultatpåvirkning som følge af dagsværdireguleringer, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld.

Henset til selskabets forventede økonomiske udvikling er det ledelsens forventning, at selskabets løbende drift kan finansiere de løbende driftsomkostninger, hvorfor ledelsen anser årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 120 mio.kr. Dagsværdien for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -14,1 mio. kr. henholdsvis 18,2 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.847.383	5.822
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.250.000	750
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	1.400
Andre eksterne omkostninger		(92.525)	(55)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.767.507)</u>	<u>(1.160)</u>
Bruttoresultat		23.237.351	6.757
Personaleomkostninger	2	<u>(150.894)</u>	<u>(178)</u>
Driftsresultat		23.086.457	6.579
Andre finansielle indtægter	3	0	1
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.638.004)</u>	<u>(3.415)</u>
Resultat før skat		18.448.453	3.165
Skat af årets resultat	5	<u>(3.749.068)</u>	<u>(2.729)</u>
Årets resultat		14.699.385	436
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>14.699.385</u>	<u>436</u>
		14.699.385	436

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		120.000.000	100.750
Materielle anlægsaktiver under udførelse		656.625	566
Materielle anlægsaktiver	6	<u>120.656.625</u>	<u>101.316</u>
 Anlægsaktiver		 <u>120.656.625</u>	 <u>101.316</u>
 Andre tilgodehavender		591.818	62
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.858.376	2.373
Periodeafgrænsningsposter		20.282	20
Tilgodehavender		<u>3.470.476</u>	<u>2.455</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.842.851</u>	 <u>2.175</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>5.313.327</u>	 <u>4.630</u>
 Aktiver		 <u>125.969.952</u>	 <u>105.946</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Overført overskud eller underskud		25.189.178	10.490
Egenkapital		25.314.178	10.615
Udskudt skat		11.888.870	7.655
Andre hensatte forpligtelser	8	425.000	0
Hensatte forpligtelser		12.313.870	7.655
Gæld til realkreditinstitutter		77.380.129	77.451
Deposita		1.623.783	1.493
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.549.333	1.435
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	2.833.560	2.678
Gæld til associerede virksomheder	10	2.833.560	2.678
Langfristede gældsforpligtelser	11	86.220.365	85.735
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.712.797	1.551
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.423	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser		302.251	316
Anden gæld		24.068	25
Kortfristede gældsforpligtelser		2.121.539	1.941
Gældsforpligtelser		88.341.904	87.676
Passiver		125.969.952	105.946
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.489.793	10.614.793
Årets resultat	0	14.699.385	14.699.385
Egenkapital ultimo	125.000	25.189.178	25.314.178

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -14,1 mio. kr. henholdsvis 18,2 mio. kr., jf. omtale heraf i note 6.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	147.593	175
Andre omkostninger til social sikring	3.301	3
	150.894	178
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	1
	0	1
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	55.560	78
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	55.560	78
Renteomkostninger i øvrigt	3.726.884	2.998
Øvrige finansielle omkostninger	800.000	261
	4.638.004	3.415
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	3.749.068	2.729
	3.749.068	2.729

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	65.395.691	565.625
Tilgange	0	91.000
Kostpris ultimo	65.395.691	656.625
Opskrivninger primo	35.354.309	0
Årets opskrivninger	19.250.000	0
Opskrivninger ultimo	54.604.309	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.000.000	656.625

Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 81.941.000 pr. 31.12.2016

Selskabets investeringsejendom er et kollegie på 4.940 m² beliggende på Flintholm. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model.

Ejendommens kollegier er historisk set 100% udlejet og der er en længere venteliste for at få en kollegielej-lighed, hvor den årlige leje udgør 1.219 kr./m².

Afkastkravet udgør 3,97 % pr. 31.12.2016 (5,10 % pr. 31.12.2015).

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -14,1 mio. kr. henholdsvis 18,2 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 24.291 kr./m².

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen til en samlet dagsværdi på 120 mio.kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Anparter	125.000	1	125.000
	125.000		125.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser på 425 t.kr., består af forventede omkostninger til udredning af krav om facaderenovering, som er opstået i forbindelse med 5 års gennemgangen.

9. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder forrentes med 2% p.a. og er afdragsfrit indtil 31.12.2021, hvorefter det afdrages i takt med at selskabets likviditet tillader det. Lånet træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

10. Gæld til associerede virksomheder

Gæld til associerede virksomheder forrentes med 2% p.a. og er afdragsfrit indtil 31.12.2021, hvorefter det af drages i takt med at selskabets likviditet tillader det. Lånet træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.712.797	1.551	77.380.129	72.588.123
Deposita	0	0	1.623.783	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.549.333	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.833.560	2.833.560
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.833.560	2.833.560
	1.712.797	1.551	86.220.365	78.255.243

Noter

Nominal værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2016:

81.425.198

Amortisering vedrørende gæld til realkreditinstitutter udgør 2.332.272 kr. pr. 31.12.2016.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Wind Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 120.000.000 kr.

Der er udstedt ejerpantebrev nom. 60.571 mio. kr. pr. 31.12.2016, som selskabet har i hænde og dermed ikke stillet til sikkerhed for forpligtelser.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægt mv. indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

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 det ultimative moderselskab Wind Holding ApS og alle moderselskabets øvrige 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

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med op- eller nedskrivninger til genanskaffelsespris.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.