

Jes J. Petersen Property Investment A/S

Langelinie 5
5230 Odense M

CVR-nummer 28863187

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 3/12 2020

Jes Jessen Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Jes J. Petersen Property Investment A/S
Langelinie 5
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 28863187
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Bestyrelse

Jørn Frøhlich
Ole Vorm
Jes Jessen Petersen

Direktion

Jes Jessen Petersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Jes J. Petersen Property Investment 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 30. november 2020

Direktionen:

Jes Jessen Petersen

Bestyrelsen:

Jørn Frøhlich
Formand

Ole Vorm

Jes Jessen Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jes J. Petersen Property Investment A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jes J. Petersen Property Investment A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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, 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, 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, 30. november 2020

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at erhverve og udleje fast ejendom.

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	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	888.984	1.075
1	Personaleomkostninger	-14.257	-14
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.846.444	60
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-13.751	-14
	Resultat før finansielle poster	-1.985.469	1.107
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.504	-2.210
2	Finansielle indtægter	275.906	260
3	Finansielle omkostninger	-832.731	-722
	Resultat før skat	-2.519.790	-1.566
4	Skat af årets resultat	583.337	-107
	Årets resultat	-1.936.453	-1.673
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.504	-2.210
	Overført resultat	-1.958.957	537
	Resultatdisponering i alt	-1.936.453	-1.673

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Investeringsejendomme	29.590.000	33.768
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.252	55
	Materielle anlægsaktiver	29.631.252	33.823
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.424.760	2.402
8	Deposita	45.000	45
	Finansielle anlægsaktiver	2.469.760	2.447
	Anlægsaktiver i alt	32.101.012	36.270
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.788
	Tilgodehavende skat	154.000	277
	Andre tilgodehavender	17.572.013	1.957
	Periodeafgrænsningsposter	10.800	24
	Tilgodehavender	17.736.813	7.046
	Likvide beholdninger	33.343	1.275
	Omsætningsaktiver i alt	17.770.156	8.322
	Aktiver i alt	49.871.168	44.592

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.133.934	1.111
	Overført resultat	17.714.373	20.544
9	Egenkapital i alt	19.348.307	22.156
	Hensættelser til udskudt skat	1.545.000	2.374
	Hensatte forpligtelser	1.545.000	2.374
10	Gæld til realkreditinstitutter	27.748.815	19.029
11	Langfristede gældsforpligtelser	27.748.815	19.029
	Gæld til realkreditinstitutter	308.240	95
	Deposita	469.827	473
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	12
	Anden gæld	241.059	284
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	159.920	118
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.229.046	1.033
	Gældsforpligtelser i alt	28.977.861	20.062
	Passiver i alt	49.871.168	44.592
12	Eventualforpligtelser		
13	Kontraktlige forpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	13.032	13
	Øvrige personaleomkostninger	1.225	1
	Personaleomkostninger i alt	14.257	14
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	64.494	199
	Andre finansielle indtægter	211.411	61
	Finansielle indtægter i alt	275.906	260
3	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	7.925	0
	Andre finansielle omkostninger	824.806	722
	Finansielle omkostninger i alt	832.731	722
4	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	-583.337	110
	Regulering af tidl. års skat	0	-3
	Skat af årets resultat i alt	-583.337	107
5	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. juli	28.639.046	28.631
	Tilgang i årets løb	0	8
	Afgang i årets løb	-1.388.600	0
	Kostpris 30. juni	27.250.446	28.639
	Dagsværdiregulering 1. juli	5.128.954	5.069
	Årets dagsværdiregulering	-2.789.400	60
	Dagsværdireguleringer 30. juni	2.339.554	5.129
	Investeringsejendomme i alt	29.590.000	33.768

Investeringsejendomme består af 6 boligudlejningsejendomme, hvoraf 5 er beliggende i Odense

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

og 1 er beliggende i Hejls. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2019/20	2018/19
Udlejningsprocent	100,00	100,00
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter	100,00	50,00
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	4,79	4,77
Afkastkrav i % (interval)	4,50-5,50	4,25-5,50

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med DKK 2,8 mio.

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	85.943	86
Kostpris 30. juni	85.943	86
Af- og nedskrivninger 1. juli	-30.940	-17
Årets af- og nedskrivninger	-13.751	-14
Afskrivninger 30. juni	-44.691	-31
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	41.252	55

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	1.290.826	1.291
Kostpris 30. juni	1.290.826	1.291
Værdireguleringer 1. juli	1.111.430	3.322
Årets resultatandel	22.504	-2.210
Værdireguleringer 30. juni	1.133.934	1.111
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	2.424.760	2.402

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Crebo ApS	Odense	100%

Noter	2019/20		2018/19	
	DKK		1.000 DKK	
8 Deposita				
Deposita 1. juli		45.000		45
Deposita i alt		45.000		45
9 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	I alt
	hedskapi-	for netto-	resultat	
	tal	opskriv-		
		ninger		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	1.111	20.544	22.156
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0	-871	-871
Årets resultat	0	23	-1.959	-1.936
Egenkapital ultimo	500	1.134	17.714	19.348
10 Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter		24.404.985		16.589
Finansielle kontrakter, dagsværdi		3.652.070		2.535
Overført til kortfristet gæld		-308.240		-95
Gæld til realkreditinstitutter i alt		27.748.815		19.029

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteswap på TDKK 3.652. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede lån.

Renteswappen sikrer en fast rente på 1,49% i restløbetiden. Differencerente i henhold til renteswappen afregnes månedsvis.

11 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	23.259.813	16.297
--	------------	--------

12 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret hensigtserklæring overfor Sdr. Ringvej ApS' pengeinstitut.

Selskabet har kautioneret for Teglværksskoven ApS' gæld til realkreditinstitut TDKK 8.780.

Selskabet har kautioneret for Teglværksskoven ApS' gæld til andre pengekreditorer TDKK 1.594.

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet er sambeskattet med de andre selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 30. juni 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er opgjort til TDKK 82 og har en resterende løbetid på 3-6 måneder.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelse overfor ejerforening er tinglyst byrde stor TDKK 10.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 24.823, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 29.590.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 6.664, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 19.677. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 0 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 6.664 er i selskabets besiddelse.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter indtægter fra boliglejemål, indregnes i resultatopgørelsen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20%

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, ejendommens 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Deposita måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis gæld til realkreditinstitutter.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt direkte på egenkapitalen.

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 nominel 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.