

## **Støberiet Korshavn ApS**

Albanigade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 29313709

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Rene Søgaard Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Støberiet Korshavn ApS  
Albanigade 44  
5000 Odense C

CVR-nr.: 29313709  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Rene Søgaard Larsen  
Henry Larsen  
Palle Bo Petersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Støberiet Korshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.04.2019

### Direktion

Rene Søgaard Larsen

Henry Larsen

Palle Bo Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Støberiet Korshavn ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Støberiet Korshavn ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Odense, den 26.04.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

Heino Hyllested Tholsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34511

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.509 t.kr. og anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør herefter 2.762 t.kr. pr. 31. december 2018.

Der er i år 2018 solgt to lejligheder. De resterende lejligheder er udlejet. Det er ledelsens vurdering, at man også fremadrettet kan opretholde en rentabel drift ved udlejning af disse lejligheder, indtil de eventuelt sælges.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat før skat for 2019 på niveau med 2018. Herudover forventes alle lejligheder fortsat at være fuldt udlejet i 2019.

Investeringsejendommene beliggende i Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 4,40% mod 4,30% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

<b>Afkast</b>	<b>Ejendoms- værdi t.kr.</b>	<b>Egen- kapital t.kr.*</b>
4,00%	55.225	6.627
4,25%	52.015	4.123
4,40% (indregnet værdi i årsrapporten)	50.270	2.762
4,50%	49.162	1.898
4,75%	46.608	(94)

\* ved en skatteprocent på 22%.

Investeringsejendommene beliggende uden for Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,18% mod 5,35% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

## Ledelsesberetning

<b>Afkast</b>	<b>Ejendoms- værdi t.kr.</b>	<b>Egen- kapital t.kr.*</b>
4,50%	5.788	3.352
5,00%	5.209	2.900
5,18% (indregnet værdi i årsrapporten)	5.032	2.762
5,50%	4.735	2.531
6,00%	4.341	2.223

\* ved en skatteprocent på 22%.

Øvrige investeringsejendomme, bogført værdi 3.571 t.kr., er værdiansat på baggrund af en vurderet salgspris af ejendommene. Vurderingen er foretaget på baggrund af udviklingen i markedet og historiske salgspriser. Der er ikke foretaget ekstern vurdering af ejendommene.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.455.734</b>	<b>2.364</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.011.657	636
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.467.391</b>	<b>3.000</b>
Andre finansielle indtægter		0	56
Andre finansielle omkostninger		(1.274.104)	(958)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.193.287</b>	<b>2.098</b>
Skat af årets resultat	1	(684.000)	2.090
<b>Årets resultat</b>		<b>2.509.287</b>	<b>4.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.509.287	4.188
		<b>2.509.287</b>	<b>4.188</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		58.873.156	61.173
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>58.873.156</u></b>	<b><u>61.173</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>58.873.156</u></b>	<b><u>61.173</u></b>
Udskudt skat	3	751.000	1.435
Andre tilgodehavender		34.040	13
Tilgodehavende selskabsskat		102.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>887.040</u></b>	<b><u>1.448</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<b><u>4.355.472</u></b>	<b><u>112</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>5.242.512</u></b>	<b><u>1.560</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>64.115.668</u></b>	<b><u>62.733</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført overskud eller underskud		<u>2.636.014</u>	<u>127</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.762.014</u></b>	<b><u>253</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>41.381.628</u>	<u>39.279</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>41.381.628</u></b>	<b><u>39.279</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	655.000	1.263
Anden gæld		<u>19.317.026</u>	<u>21.938</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.972.026</u></b>	<b><u>23.201</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>61.353.654</u></b>	<b><u>62.480</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>64.115.668</u></b>	<b><u>62.733</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	126.727	252.727
Årets resultat	0	2.509.287	2.509.287
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>2.636.014</b>	<b>2.762.014</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	684.000	(2.111)
Regulering vedrørende tidligere år	0	21
	<b>684.000</b>	<b>(2.090)</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
	<b>Investe-</b>	<b>drifts-</b>
	<b>rings-</b>	<b>materiel og</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	57.844.691	173.644
Overførsler	99.735	0
Afgange	(2.938.139)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>55.006.287</b>	<b>173.644</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(173.644)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(173.644)</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.328.465	0
Årets dagsværdireguleringer	282.800	0
Tilbageførsel ved afgange	255.604	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.866.869</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>58.873.156</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en vurderet salgsværdi af ejendommene eller med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt i budgettet anvendes en afkastbaseret model for sidstnævnte ejendomme.

Selskabets investeringsejendomme beliggende uden for Odense City, som værdiansættes på grund af en afkastbaseret model, udgør 4 ejendomme til boligudlejning på i alt 596 m<sup>2</sup> og er beliggende i Ørbæk. Lejlighederne er fuldt udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Afkastprocenten fastsættes på baggrund af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, dels ændringer

## Noter

i og vurderinger af de enkelte ejendommers forhold og udgør 5,18% før skat mod 5,35% sidste år. Ændring af forretningsfaktoren med 0,32%-point vil ændre dagsværdien med ca. 297 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

For selskabets investeringsejendomme, som er værdiansat ud fra en vurderet salgspris, er foretaget sammenligning med udviklingen i markedet og historiske salgspriser. Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til fastsættelse af dagsværdierne.

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Odense City udgør 33 lejligheder på i alt 2.544 m<sup>2</sup> og er anvendt til boligudlejning. Lejlighederne er fuldt udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 4,40% pr. 31. december 2018 (mod 4,30% pr. 31.12.2017). En ændring af afkastkravet med 0,10%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 1.108 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

Lejligheden i Tyrkiet er solgt til bogført værdi.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(114.000)	(54)
Gældsforpligtelser	7.000	18
Fremførbare skattemæssige underskud	858.000	1.471
	<b>751.000</b>	<b>1.435</b>

## 4. Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger er 3,8 mio.kr. spærret på deponeret konto i forbindelse med et salg af en lejlighed.

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2018</b>	<b>kr.</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	655.000	1.263	41.381.628	39.560.000
	<b>655.000</b>	<b>1.263</b>	<b>41.381.628</b>	<b>39.560.000</b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor ejerforeningen Rugårdsvej er tinglyst pantebrev på 43 t.kr. pr. lejlighed, i alt 1,5 mio.kr. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 50.270 t.kr

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 42.037 t.kr. er tinglyst pantebrev på 56.569 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedgade med en bogført værdi på 50.270 og 1. prioritets pant i øvrige ejendomme med en bogført værdi på 5.032 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev på nom. 10.000 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedgade med en bogført værdi på 50.270 t.kr. og 2. prioritets pant i øvrige ejendomme med en bogført værdi på 3.571 t.kr.

## 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg, udlejning af ferieboliger og fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme, eller til det beløb som ejendommen forventes at kunne sælges for.

De forventede 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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

### 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.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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