



Støberiet Korshavn ApS

Albanigade 44
5000 Odense C
CVR-nr. 29313709

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.04.2024

Rene Søgaard Larsen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Støberiet Korshavn ApS
Albanigade 44
5000 Odense C

CVR-nr.: 29313709
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Palle Bo Petersen
Henry Larsen
Rene Søgaard Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19.04.2024

Direktion

Palle Bo Petersen

Henry Larsen

Rene Søgaard Larsen

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 19.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.677 t.kr. og anses for tilfredsstillende. Egenkapital udgør herefter 19.909 t.kr. pr. 31. december 2023.

Der er i år 2023 solgt 1 lejlighed, de resterende lejligheder er fortsat 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 2023 i niveauet 1 mio.kr. Herudover forventes alle lejligheder at være fuldt udlejet i 2024.

Investeringsejendommene beliggende i Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 4,50% mod 4,25% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investerings-ejendommene. 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.

| Afkast | Ejendoms- værdi t.kr. | Egen- kapital t.kr.* |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4,00% | 38.012 | 23.167 |
| 4,25% | 35.800 | 21.442 |
| 4,50% (indregnet i årsrapport) | 33.834 | 19.909 |
| 4,75% | 32.075 | 18.537 |
| 5,00% | 30.492 | 17.302 |

* ved en skatteprocent på 22%.

Investeringsejendommene beliggende uden for Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,50% mod 5,25% sidste år. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investerings-ejendommene. 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.

| Afkast | Ejendoms- værdi t.kr. | Egen- kapital t.kr.* |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5,00% | 5.335 | 20.287 |
| 5,25% | 5.081 | 20.089 |
| 5,50% (indregnet i årsrapport) | 4.850 | 19.909 |
| 5,75% | 4.639 | 19.744 |
| 6,00% | 4.446 | 19.593 |

* ved en skatteprocent på 22%.

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 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.472.302 | 1.364.364 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.543.297 | 3.387.254 |
| Driftsresultat | | 3.015.599 | 4.751.618 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 940.378 | 10.124.554 |
| Andre finansielle omkostninger | | (1.681.657) | (2.417.484) |
| Resultat før skat | | 2.274.320 | 12.458.688 |
| Skat af årets resultat | 2 | (596.846) | (2.683.874) |
| Årets resultat | | 1.677.474 | 9.774.814 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 600.000 | 600.000 |
| Overført resultat | | 1.077.474 | 9.174.814 |
| Resultatdisponering | | 1.677.474 | 9.774.814 |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 38.684.000 | 40.871.623 |
| Materielle aktiver | 3 | 38.684.000 | 40.871.623 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 75.000 | 75.000 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 3.841.414 | 1.876.961 |
| Finansielle aktiver | 4 | 3.916.414 | 1.951.961 |
| Anlægsaktiver | | 42.600.414 | 42.823.584 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 8.150.312 | 8.585.143 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 19.733.899 | 16.213.772 |
| Andre tilgodehavender | | 65.868 | 73.575 |
| Tilgodehavende skat | | 153.220 | 0 |
| Tilgodehavender | | 28.103.299 | 24.872.490 |
| Likvide beholdninger | | 689.738 | 1.120.593 |
| Omsætningsaktiver | | 28.793.037 | 25.993.083 |
| Aktiver | | 71.393.451 | 68.816.667 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 126.000 | 126.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 19.182.529 | 18.105.055 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 600.000 | 600.000 |
| Egenkapital | | 19.908.529 | 18.831.055 |
| Udskudt skat | | 379.313 | 335.673 |
| Hensatte forpligtelser | | 379.313 | 335.673 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.422.847 | 20.520.814 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 20.422.847 | 20.520.814 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 97.967 | 97.186 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 5.204.896 | 2.576.040 |
| Skyldig skat | | 0 | 2.495.192 |
| Anden gæld | | 25.379.899 | 23.960.707 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 30.682.762 | 29.129.125 |
| Gældsforpligtelser | | 51.105.609 | 49.649.939 |
| Passiver | | 71.393.451 | 68.816.667 |
| Personaleforhold | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 126.000 | 18.105.055 | 600.000 | 18.831.055 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (600.000) | (600.000) |
| Årets resultat | 0 | 1.077.474 | 600.000 | 1.677.474 |
| Egenkapital ultimo | 126.000 | 19.182.529 | 600.000 | 19.908.529 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------------|-------------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 241.155 | 385.430 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 663.420 | 382.998 |
| Renteindtægter i øvrigt | 35.803 | 4.495 |
| Øvrige finansielle indtægter | 0 | 9.351.631 |
| | 940.378 | 10.124.554 |

2 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Aktuel skat | 446.780 | 2.497.192 |
| Ændring af udskudt skat | 43.640 | 144.673 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 106.426 | 42.009 |
| | 596.846 | 2.683.874 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 37.123.311 |
| Afgange | (2.231.802) |
| Kostpris ultimo | 34.891.509 |
| Dagsværdireguleringer primo | 3.748.312 |
| Årets dagsværdireguleringer | 304.597 |
| Tilbageførsel ved afgang | (260.418) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 3.792.491 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 38.684.000 |

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat 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.

Der er pr. 31.12.2023 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Der er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne, anvendt i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen.

Selskabets investeringsejendomme beliggende uden for Odense City, som værdiansættes på grund af en afkastbaseret model, udgør 4 ejendomme til boligudlejning på i alt 596 m² 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 ejendommenes beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, dels ændringer i og vurderinger af de enkelte ejendommers forhold og udgør 5,50% før skat mod 5,25% sidste år. Ændring af forretningsfaktoren med +/-0,25%-point vil ændre dagsværdien med henholdsvis ca. 231 t.kr. og (211) t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Odense City udgør 22 lejligheder på i alt 1.634 m² og er anvendt til boligudlejning. Lejlighederne har begrænset tomgang 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 4,50% pr. 31. december 2023 (mod 4,25% pr. 31.12.2022). En ændring af afkastkravet med +/-0,25%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med henholdsvis ca. 1.967 t.kr. og (1.759) t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

4 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|-------------------------------------|--|--|
| | kr. | kr. |
| Kostpris primo | 75.000 | 1.876.961 |
| Tilgange | 0 | 1.964.453 |
| Kostpris ultimo | 75.000 | 3.841.414 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 75.000 | 3.841.414 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Støberiet Nyborg ApS | Odense | ApS | 75,00 |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|--|----------|----------|----------------|
| Ejendomsselskabet Bakkehusene ApS | Odense | ApS | 50,00 |
| SH32 ApS | Odense | ApS | 50,00 |

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald efter 12 måneder 2023 kr. | Restgæld efter 5 år 2023 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 97.967 | 97.186 | 20.422.847 | 19.951.032 |
| | 97.967 | 97.186 | 20.422.847 | 19.951.032 |

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktørene har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor ejerforeningen Rugårdsvej er tinglyst pantebrev på 43 t.kr. pr. lejlighed, i alt 946 t.kr. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 33.834 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 20.667 t.kr. er tinglyst pantebrev på 46.569 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedgade med en bogført værdi på 33.834 og 1. prioritets pant i øvrige ejendomme med en bogført værdi på 4.850 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev på nom. 2.000 t.kr. med 2. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedgade med en bogført værdi på 33.834 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved 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 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, samt øvrige finansielle indtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger.

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 realiserede eller udbudte salgspriser, eller 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. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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 bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 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 nominel værdi.