



## Støberiet Korshavn ApS

Albanigade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 29313709

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.05.2022

---

**Rene Søgaard Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Støberiet Korshavn ApS

Albanigade 44

5000 Odense C

CVR-nr.: 29313709

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Palle Bo Petersen

Henry Larsen

Rene Søgaard Larsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.05.2022

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 06.05.2022

### **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 3.853 t.kr. og anses for tilfredsstillende. Egenkapital udgør herefter 9.656 t.kr. pr. 31. december 2021.

Der er i år 2021 solgt 6 lejligheder, de resterende lejlighederne 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 2022 i niveauet 2 mio.kr. Herudover forventes alle lejligheder at være fuldt udlejet i 2022.

Investeringsejendommene beliggende i Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 4,25% mod 4,40% 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.*
3,75%	47.710	13.985
4,00%	44.764	11.687
4,25% (indregnet i årsrapport)	42.160	9.656
4,50%	39.854	7.858
4,75%	37.786	6.245

\* ved en skatteprocent på 22%.

Investeringsejendommene beliggende uden for Odense City er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,21% mod 5,18% 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.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi</u>	<u>Egen- kapital</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.*</u>
4,71%	5.530	10.070
4,96%	5.252	9.853
5,21% (indregnet i årsrapport)	5.000	9.656
5,46%	4.771	9.478
5,71%	4.562	9.315

\* 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.180.698</b>	<b>2.110.499</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.279.358	2.665.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.460.056</b>	<b>4.775.499</b>
Andre finansielle indtægter	1	190.145	400
Andre finansielle omkostninger		(992.083)	(1.014.932)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.658.118</b>	<b>3.760.967</b>
Skat af årets resultat	2	(805.298)	(770.096)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.852.820</b>	<b>2.990.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Overført resultat		3.252.820	2.390.871
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.852.820</b>	<b>2.990.871</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		47.160.000	56.533.156
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>47.160.000</b>	<b>56.533.156</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		75.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		100.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>175.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.335.000</b>	<b>56.533.156</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.699.713	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.531.088	0
Andre tilgodehavender		27.051	66.771
Tilgodehavende skat		0	289.904
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.257.852</b>	<b>356.675</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>3.285.381</b>	<b>1.866.697</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.543.233</b>	<b>2.223.372</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.878.233</b>	<b>58.756.528</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		8.930.241	5.677.421
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.656.241</b>	<b>6.403.421</b>
Udskudt skat		191.000	363.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>191.000</b>	<b>363.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.674.404	36.220.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>32.674.404</b>	<b>36.220.780</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	110.000	375.000
Skyldig skat		977.298	0
Anden gæld		23.750.290	15.394.327
Periodeafgrænsningsposter		2.519.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.356.588</b>	<b>15.769.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.030.992</b>	<b>51.990.107</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.878.233</b>	<b>58.756.528</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	5.677.421	600.000	6.403.421
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	3.252.820	600.000	3.852.820
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>8.930.241</b>	<b>600.000</b>	<b>9.656.241</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	189.838	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	307	400
	<b>190.145</b>	<b>400</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	977.298	12.096
Ændring af udskudt skat	(172.000)	758.000
	<b>805.298</b>	<b>770.096</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	51.786.146	173.644
Afgange	(8.973.570)	(173.644)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.812.576</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(173.644)
Tilbageførsel ved afgang	0	173.644
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.747.010	0
Årets dagsværdireguleringer	287.088	0
Tilbageførsel ved afgang	(686.674)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.347.424</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.160.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i ejendommens 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 i og

vurderinger af de enkelte ejendommers forhold og udgør 5,21% før skat mod 5,18% sidste år. Ændring af forretningsfaktoren med 0,25%-point vil ændre dagsværdien med ca. 252 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Odense City udgør 27 lejligheder på i alt 2.067 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 4,25% pr. 31. december 2021 (mod 4,40% pr. 31.12.2020). En ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 2.600 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen.

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgange	100.000	100.000
Afgange	(25.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>75.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>75.000</b>	<b>100.000</b>

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

#### 5 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter en skødekonto på 2.519 t.kr. Beløbet er deponeret.

#### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	110.000	375.000	32.674.404	32.124.021
	<b>110.000</b>	<b>375.000</b>	<b>32.674.404</b>	<b>32.124.021</b>

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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.

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for bankgæld i Støberiet Nyborg ApS. Bankgælden er pr 31.12.2021 på 12.018 t.kr. Endvidere er der afgivet en tilbagetrædelseserklæring, samt pant i øvrige sikkerheder.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor ejerforeningen Rugårdsvej er tinglyst pantebrev på 43 t.kr. pr. lejlighed, i alt 1,2 mio.kr. med 1. prioritets pant i de opførte ejendomme på Rugårdsvej og Ørstedsgade med en bogført værdi på 42.160 t.kr

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 32.784 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 42.160 og 1. prioritets pant i øvrige ejendomme med en bogført værdi på 5.000 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 42.160 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 øvrige renteindtægter.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, 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.

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**

### **Materielle aktiver**

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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.