

Hans A/S
Marius Jensens Vej 11
7800 Skive

CVR-nummer 29788634

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22 / 10 2018



Hans Jakobsen
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

Hans A/S
Marius Jensens Vej 11
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 29788634
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Bestyrelse

Lars Norgren Kopp
Hans Jakobsen
Jørn Jakobsen
Thomas Lind-Holm

Direktion

Hans Jakobsen

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Hans 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 5. oktober 2018

Direktionen:



Hans Jakobsen

Bestyrelsen:



Lars Nørgren Kopp
Formand



Hans Jakobsen



Jørn Jakobsen



Thomas Lind-Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hans A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

Skive, 5. oktober 2018

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme til både erhverv og boligformål.

Ejendommene er beliggende i Skive.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har stort fokus på udviklingen i omkostningerne samt optimering af lejesikkerhed for koncernens udlejningsejendomme via massiv kundeservice.

Selskabet har i tidligere regnskabsår haft dialog med Grundejernes Investeringsfond omkring henlæggelse til forbedring og vedligeholdelse af ejendommen Søndergade 2-6.

Resultatet af denne drøftelse er tilpasset i dettes års resultat. Årets resultat påvirkes i negativ retning med 760.000 efter skat.

Selskabets renteswap har i regnskabsåret påvirket selskabets resultat positivt med 702.000 efter skat. Dagsværdireguleringen af dette føres direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på TDKK 3.592 og balancen en egenkapital på TDKK 63.111. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	11.506.494	13.493
1	Personaleomkostninger	-2.350.684	-1.780
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-259.111	-632
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-45.769	-72
	Andre driftsomkostninger	-164.340	-139
	Resultat før finansielle poster	8.686.591	10.870
2	Finansielle indtægter	21.732	10
	Finansielle omkostninger	-4.338.057	-4.619
	Resultat før skat	4.370.266	6.262
3	Skat af årets resultat	-778.492	-1.726
	Årets resultat	3.591.774	4.535
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	100.000	100
	Overført resultat	3.491.774	4.435
	Resultatdisponering i alt	3.591.774	4.535

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Investeringsejendomme	270.630.000	270.630
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	209.646	154
	Materielle anlægsaktiver	270.839.646	270.784
	Anlægsaktiver i alt	270.839.646	270.784
	Fremstillede varer og handelsvarer	302.229	324
	Varebeholdninger	302.229	324
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	231.125	210
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	170.730	141
	Andre tilgodehavender	91.332	877
	Periodeafgrænsningsposter	6.117	8
	Tilgodehavender	499.304	1.236
	Likvide beholdninger	1.922	0
	Omsætningsaktiver i alt	803.455	1.561
	Aktiver i alt	271.643.101	272.345

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	62.011.096	57.816
	Foreslået udbytte	100.000	100
6	Egenkapital i alt	63.111.096	58.916
	Hensættelser til udskudt skat	16.041.000	16.092
	Hensatte forpligtelser	16.041.000	16.092
	Gæld til realkreditinstitutter	172.306.711	170.467
	Kreditinstitutter	0	4.851
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	756.492	0
7	Langfristede gældsforpligtelser	173.063.203	175.318
	Gæld til realkreditinstitutter	2.896.740	2.714
	Kreditinstitutter	8.957.509	13.037
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.061.009	5.200
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	371.470	371
	Anden gæld	1.141.074	695
	Kortfristede gældsforpligtelser	19.427.802	22.018
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	208.532.005	213.428
	Passiver i alt	271.643.101	272.345
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017/18	2016/17
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	1.593.538	1.522
Pensioner	636.038	141
Andre omkostninger til social sikring	70.949	78
Øvrige personaleomkostninger	50.159	38
Personaleomkostninger i alt	2.350.684	1.780
Gennemsnitlig antal beskæftigede	6	6
2		
Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	8.300	7
Andre finansielle indtægter	13.432	3
Finansielle indtægter i alt	21.732	10
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	756.492	371
Regulering af udskudt skat	22.000	1.355
Skat af årets resultat i alt	778.492	1.726

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	199.129.283	200.973
Tilgang i årets løb	332.111	512
Afgang i årets løb	0	-2.355
Kostpris 30. juni	<u>199.461.394</u>	<u>199.129</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	71.500.717	72.002
Årets dagsværdiregulering	-332.111	-502
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>71.168.606</u>	<u>71.501</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>270.630.000</u>	<u>270.630</u>

Selskabets investeringsejendomme er kombineret beboelses- og erhvervsejendomme på i alt 21.492 m2 hvoraf beboelsesejendommene udgør 90 % af ejendomsporteføljen. Investeringsejendommene er beliggende i Skive centrum i en radius af 700 meter. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Årlig leje pr. kvadratmeter udgør 774 kr./m2.

Ejendommene er værdiansat til 12.592 kr. pr. m2.

Udlejningsgraden udgør ca. 97 %

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,75 % pr. 30.06.2018

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m2 ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med TDKK. 22.379. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på TDKK. 26.814.

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	879.405	1.412
Tilgang i årets løb	191.548	40
Afgang i årets løb	-189.764	-572
Kostpris 30. juni	<u>881.189</u>	<u>879</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-725.538	-1.226
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	126.509	572
Årets af- og nedskrivninger	-72.514	-72
Afskrivninger 30. juni	<u>-671.543</u>	<u>-726</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>209.646</u>	<u>154</u>

6 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.000	57.816	100	58.916
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	703	0	703
Årets resultat	0	3.492	100	3.592
Egenkapital ultimo	<u>1.000</u>	<u>62.011</u>	<u>100</u>	<u>63.111</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Langfristede gældsforpligtelser

I langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på TDKK. 2.892. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede lån.

Renteswappen har en hovedstol TDKK. 50.000 i restløbetiden på 3 år og 6 måneder.

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	150.173.000	155.430
--	-------------	---------

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Hans Jacobsen Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 49.073, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 270.630.

Selskabet har stilet garantier overfor DLR på i alt TDKK 4.110.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	3 - 5 år	0 %

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.

Selskabets ejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,75 %, dermed opnår ejendommene en værdi på TDKK 270.630.

Årets dagsværdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes over resultatopgørelse under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.