

Resenlund A/S

Bjørnevej 4
7800 Skive
CVR-nr. 30348109

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Norgren Kopp

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Resenlund A/S
Bjørnevej 4
7800 Skive

CVR-nr.: 30348109

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Gert Stampe
Lars Norgren Kopp
Lene Louise Kvist-Madsen
Kaj Ove Madsen
Pia Suzanne Finderup
Mads Rauff-Bjerre
Mette Rauff Hansen
Jakob Rauff Hansen
Grethe Madsen

Direktion

Kaj Ove Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Slotsgade 3
7800 Skive

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Resenlund A/S.

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.

SKive, den 10.05.2019

Direktion

Kaj Ove Madsen

Bestyrelse

Gert Stampe

Lars Norgren Kopp

Lene Louise Kvist-Madsen

Kaj Ove Madsen

Pia Suzanne Finderup

Mads Rauff-Bjerre

Mette Rauff Hansen

Jakob Rauff Hansen

Grethe Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Resenlund A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Resenlund A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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, fortager 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 herudover 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skive, den 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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>kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.267.017	5.305.648
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(71.530)	0
Personaleomkostninger	1	(149.014)	(103.449)
Af- og nedskrivninger		<u>(68.248)</u>	<u>(100.149)</u>
Driftsresultat		3.978.225	5.102.050
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.321.308
Andre finansielle indtægter		396.071	386.603
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.487.844)</u>	<u>(1.062.262)</u>
Resultat før skat		2.886.452	6.747.699
Skat af årets resultat	2	<u>(488.451)</u>	<u>(977.362)</u>
Årets resultat		<u>2.398.001</u>	<u>5.770.337</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>398.001</u>	<u>3.770.337</u>
		<u>2.398.001</u>	<u>5.770.337</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		105.627.375	87.974.686
Produktionsanlæg og maskiner		<u>234.615</u>	<u>278.238</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>105.861.990</u>	<u>88.252.924</u>
 Anlægsaktiver		 <u>105.861.990</u>	 <u>88.252.924</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>10.388.522</u>	 <u>17.992.159</u>
Tilgodehavender		<u>10.388.522</u>	<u>17.992.159</u>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		 <u>4.600</u>	 <u>4.600</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>4.600</u>	<u>4.600</u>
 Likvide beholdninger		 <u>935.311</u>	 <u>12.371.736</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>11.328.433</u>	 <u>30.368.495</u>
 Aktiver		 <u>117.190.423</u>	 <u>118.621.419</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		59.304.256	58.437.225
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital		<u>61.804.256</u>	<u>60.937.225</u>
Udskudt skat		<u>11.325.000</u>	<u>11.257.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>11.325.000</u>	<u>11.257.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>34.461.522</u>	<u>35.756.870</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>34.461.522</u>	<u>35.756.870</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.296.051	1.313.252
Deposita		966.359	567.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder		151.214	119.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		463.581	754.202
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.015.950	928.350
Skyldig selskabsskat		306.753	631.386
Anden gæld		5.399.737	6.156.669
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>200.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.599.645</u>	<u>10.670.324</u>
Gældsforpligtelser		<u>44.061.167</u>	<u>46.427.194</u>
Passiver		<u>117.190.423</u>	<u>118.621.419</u>
Finansielle instrumenter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	58.437.225	2.000.000	60.937.225
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	601.321	0	601.321
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(132.291)	0	(132.291)
Årets resultat	0	398.001	2.000.000	2.398.001
Egenkapital ultimo	500.000	59.304.256	2.000.000	61.804.256

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	135.440	81.143
Pensioner	917	10.167
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.362
Andre personaleomkostninger	<u>11.521</u>	<u>10.777</u>
	<u>149.014</u>	<u>103.449</u>
Antal ansatte pr. balancedagen	<u>1</u>	<u>1</u>
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	420.451	747.362
Ændring af udskudt skat	<u>68.000</u>	<u>230.000</u>
	<u>488.451</u>	<u>977.362</u>
	Investe- rings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	73.353.832	895.340
Tilgange	<u>17.724.219</u>	<u>24.625</u>
Kostpris ultimo	<u>91.078.051</u>	<u>919.965</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(617.102)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(68.248)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(685.350)</u>
Dagsværdireguleringer primo	14.620.854	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(71.530)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>14.549.324</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>105.627.375</u>	<u>234.615</u>

Noter

Selskabets ejendom er en primær beboelsesejendom på 8.155 m² beliggende i Skive. Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 753 kr./m².

Afkastkravet udgør 5% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 9,8 mio. kr., og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 12,1 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 12.952 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
A-aktier	140	1000	140.000
B-aktier	360	1000	360.000
	500		500.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.296.051	1.313.252	34.461.522	21.905.441
	1.296.051	1.313.252	34.461.522	21.905.441

6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 5.074.510 kr. pr. 31.12.2018. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på mellem 1,5% og 3,25% og løber frem til 2021-2031. Sikringen er fordelt på følgende lån:

- Restgæld: 6.042.589 kr., rente: 1,5% og slutdato: 30.12.2021
- Restgæld: 30.390.000 kr., rente: 1,5% og slutdato: 30.12.2021
- Restgæld: 6.042.589 kr., rente: 3,25% og slutdato: 30.06.2023
- Restgæld: 30.390.000 kr., rente: 3,25% og slutdato: 30.06.2031

Markedsværdien er indregnet direkte på egenkapitalen, da der er tale om sikring af pengestrømme.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.758 t.kr (2017: 37.070 t.kr) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 105.627 t.kr (2017: 87.975 t.kr.)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Disse indregnes i takt med huslejerne forfalder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder samt fortjeneste ved afhændelse af kapitalandele.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner 3-15 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-
sige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelses-
summen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økono-
miske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultat-
opgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte
ejendom vil 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den forventede nettoindtjening for det kommende år,
der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i
normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, tomgang etc.

Ved beregning 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.

Investeringsejendomme, der er ny erhvervede eller der af andre årsager ikke er et anvendeligt afkast til brug
for beregningen, værdiansættes på baggrund af kostprisen.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede værdipapir, der måles til kostpris på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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