

Teglværksskoven ApS

Langelinie 5

5230 Odense M

CVR-nummer 30600274

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *05.12.2019*



Jes Jessen Petersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Teglværksskoven ApS
Langelinie 5
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 30600274
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Direktion

Jes Jessen Petersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Teglværksskoven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 26. november 2019

Direktionen:



Jes Jessen Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Teglværksskoven ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglværksskoven ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

Odense M, 26. november 2019

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard
Partner, registreret revisor
mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været bortforpagtning af restaurationer samt udlejning af lejligheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat er påvirket af tomgang på lejemål samt negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Selskabets likviditet er sikret ved lån fra moderselskab. Der henvises til omtalen heraf i noten "Kapitalberedskab og going concern".

Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør 16,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede værdi med 1 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 4.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	59.356	447
1	Personaleomkostninger	-107	-77
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.594.832	208
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-40.562	-41
	Resultat før finansielle poster	-1.576.145	537
	Indtægter af andre kapitalandele	-290.000	0
	Finansielle indtægter	6.201	9
2	Finansielle omkostninger	-444.568	-421
	Resultat før skat	-2.304.513	126
3	Skat af årets resultat	147.018	99
	Årets resultat	-2.157.495	225
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-2.157.495	225
	Resultatdisponering i alt	-2.157.495	225

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Investeringsejendomme	16.700.000	18.100
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.845	251
	Materielle anlægsaktiver	16.910.845	18.351
6	Andre tilgodehavender	0	290
7	Deposita	30.000	30
	Finansielle anlægsaktiver	30.000	320
	Anlægsaktiver i alt	16.940.845	18.671
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4
	Udsudte skatteaktiver	191.000	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	99
	Andre tilgodehavender	195.278	170
	Periodeafgrænsningsposter	14.800	15
	Tilgodehavender	401.078	288
	Likvide beholdninger	22.641	94
	Omsætningsaktiver i alt	423.719	382
	Aktiver i alt	17.364.564	19.053

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	354.536	2.512
8	Egenkapital i alt	479.536	2.637
	Gæld til realkreditinstitutter	8.833.318	9.362
	Andre pengekreditorer	1.593.894	1.694
9	Langfristede gældsforpligtelser	10.427.212	11.056
	Gæld til realkreditinstitutter	530.000	436
10	Kreditinstitutter	919.980	888
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.788.456	3.803
	Anden gæld	194.380	207
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.457.816	5.360
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	16.885.028	16.416
	Passiver i alt	17.364.564	19.053
11	Kapitalberedskab og going concern		
12	Usikkerhed ved indregning og måling		
13	Eventualforpligtelser		
14	Kontraktlige forpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	0 22
	Andre omkostninger til social sikring	107 4
	Øvrige personaleomkostninger	0 51
	Personaleomkostninger i alt	107 77
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 2
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	169.283 129
	Andre finansielle omkostninger	275.286 292
	Finansielle omkostninger i alt	444.568 421
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	0 -99
	Regulering af udskudt skat	-191.000 0
	Regulering af tidl. års skat	43.982 0
	Skat af årets resultat i alt	-147.018 -99
4	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. juli	20.275.143 19.583
	Tilgang i årets løb	194.832 692
	Kostpris 30. juni	20.469.975 20.275
	Dagsværdiregulering 1. juli	-2.175.143 -2.383
	Årets dagsværdiregulering	-1.594.832 208
	Dagsværdireguleringer 30. juni	-3.769.975 -2.175
	Investeringsejendomme i alt	16.700.000 18.100

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Nyborg (restauration), 1 udlejningsejendom beliggende i Odense (restauration) samt 1 udlejningsejendom beliggende i Hellerup (Bolig og erhvervslejemål). Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2018/19	2017/18
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	6,69	6,47
Afkastkrav i % (interval)	6,50 – 7,50	6,50 – 7,00

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der er begrænset omsættelighed af tilsvarende ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med DKK 1 mio.

5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	806.882	807
Kostpris 30. juni	<u>806.882</u>	<u>807</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-555.475	-515
Årets af- og nedskrivninger	<u>-40.562</u>	<u>-41</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-596.037</u>	<u>-555</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>210.845</u>	<u>251</u>

6 Andre tilgodehavender

Kostpris 1. juli	290.000	300
Afgang i årets løb	0	-10
Kostpris 30. juni	<u>290.000</u>	<u>290</u>
Årets afskrivninger	<u>-290.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-290.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>290</u>

7 Deposita

Deposita 1. juli	30.000	30
Deposita i alt	<u>30.000</u>	<u>30</u>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

8	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	2.512	2.637
	Årets resultat	0	-2.157	-2.157
	Egenkapital ultimo	125	355	480

9 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.461.000	8.221
--	-----------	-------

10 Kreditinstitutter

Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	100.000	100
Andre pengekreditorer (andre private)	819.980	788
Kreditinstitutter i alt	919.980	888

11 Kapitalberedskab og going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af opretholdelse af lån fra moderselskab.

Moderselskabet har til hensigt at sikre det kommende års drift, ved at tilføre selskabet den yderligere likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Det på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019/20.

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio. kr., jf. omtale heraf i note 4.

13 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Jes J. Petersen Property Investment A/S og de øvrige concernforbundne selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

14 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er opgjort til TDKK 37 og har en resterende løbetid på 6 måneder.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev nom. TDKK 11.443 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 16.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.900, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 7.500. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld og gældsbev.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter forpagtningsindtægter samt indtægter fra boliglejemål og erhvervslejemål, indregnes i omsætningen med den optjente forpagtning og leje for regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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).

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	4 - 5 år	0-25%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.