

Teglværksskoven ApS**Langelinie 5****5230 Odense M****CVR-nummer 30600274****Årsrapport****1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 8/12 2021

Jes Jessen Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Teglværksskoven ApS
Langelinie 5
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 30600274
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 23. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 regnskabsbrugere 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, 23. november 2021

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.

Selskabets likviditet er sikret ved lån fra andre pengekreditorer. 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 18,4 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 1,1 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på TDKK 291. Det udskudte skatteaktiv er sammensat af fremførbare skattemæssige underskud. Der er i sagens natur knyttet en usikkerhed omkring niveauet af selskabets fremtidige indtjening. Det er ledelsens forventning, at det udskudte skatteaktiv inden for en kortere årrække vil kunne anvendes i egne fremtidige overskud.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	482.465	11
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-122.276	393
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.362	-41
	Resultat før finansielle poster	333.827	363
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	21.493	0
	Finansielle indtægter	0	2
1	Finansielle omkostninger	-355.618	-375
	Resultat før skat	-298	-10
2	Skat af årets resultat	0	100
	Årets resultat	-298	90
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.493	0
	Overført resultat	-21.791	90
	Resultatdisponering i alt	-298	90
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Investeringsejendomme	18.488.000	17.935
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	174.325	170
	Materielle anlægsaktiver	18.662.325	18.105
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	83.993	0
7	Andre tilgodehavender	0	0
8	Deposita	30.000	30
	Finansielle anlægsaktiver	113.993	30
	Anlægsaktiver i alt	18.776.318	18.135
9	Udskudte skatteaktiver	291.000	291
	Andre tilgodehavender	0	70
	Periodeafgrænsningsposter	29.221	19
	Tilgodehavender	320.221	380
	Likvide beholdninger	66.067	121
	Omsætningsaktiver i alt	386.288	501
	Aktiver i alt	19.162.606	18.636

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.493	0
	Overført resultat	423.065	445
	Egenkapital i alt	569.558	570
	Gæld til realkreditinstitutter	7.528.527	8.180
	Andre pengekreditorer	1.393.894	1.494
10	Langfristede gældsforpligtelser	8.922.421	9.674
	Gæld til realkreditinstitutter	657.000	657
11	Kreditinstitutter	8.599.547	7.333
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	302.700	237
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
	Anden gæld	86.379	140
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.670.626	8.392
	Gældsforpligtelser i alt	18.593.047	18.066
	Passiver i alt	19.162.606	18.636
12	Kapitalberedskab og going concern		
13	Usikkerhed ved indregning og måling		
14	Eventualforpligtelser		
15	Kontraktlige forpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	125	0	445	570
Årets resultat	0	21	-22	0
Egenkapital ultimo	125	21	423	570

Noter	2020/21	2019/20	
	DKK	1.000 DKK	
1	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	64
	Andre finansielle omkostninger	355.618	311
	Finansielle omkostninger i alt	355.618	375
2	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	0	-100
	Skat af årets resultat i alt	0	-100
3	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. juli	21.311.829	20.470
	Tilgang i årets løb	675.276	842
	Kostpris 30. juni	21.987.105	21.312
	Dagsværdiregulering 1. juli	-3.376.829	-3.770
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-122.276	393
	Dagsværdireguleringer 30. juni	-3.499.105	-3.377
	Investeringsejendomme i alt	18.488.000	17.935

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.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020/21	2019/20
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	6,21	6,27

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
Afkastkrav i % (interval)	5,25 – 7,00	5,25 – 7,50
<p>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 1,1 mio.</p>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	806.882	807
Tilgang i årets løb	30.404	0
Kostpris 30. juni	<u>837.286</u>	<u>807</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-636.599	-596
Årets af- og nedskrivninger	<u>-26.362</u>	<u>-41</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-662.961</u>	<u>-637</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>174.325</u>	<u>170</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang i årets løb	<u>62.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>62.500</u>	<u>0</u>
Årets resultatandel	<u>21.493</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>21.493</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>83.993</u>	<u>0</u>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Crebo ApS	Odense	50%
7 Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. juli	<u>290.000</u>	<u>290</u>
Kostpris 30. juni	<u>290.000</u>	<u>290</u>
Afskrivninger 1. juli	<u>-290.000</u>	<u>-290</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-290.000</u>	<u>-290</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
8 Deposita		
Deposita 1. juli	30.000	30
Deposita i alt	30.000	30
9 Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver, primo	291.000	191
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	0	100
Udskudte skatteaktiver i alt	291.000	291
Af beløbet udgør skatteaktiv over 1 år TDKK 226.		
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.116.000	6.801
11 Kreditinstitutter		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	100.000	100
Andre pengekreditorer	8.499.547	7.233
Kreditinstitutter i alt	8.599.547	7.333
12 Kapitalberedskab og going concern		
Selskabets fortsatte drift er afhængig af opretholdelse af lån fra andre pengekreditorer.		
I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2020/21 har selskabet modtaget en støtteerklæring fra pengekreditor. Pengekreditor har til hensigt at sikre det kommende års drift, ved at tilføje 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 2021/22.		
13 Usikkerhed ved indregning og måling		
Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgø-		

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

relse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,1 mio. kr., jf. omtale heraf i note 4.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på TDKK 291. Det udskudte skatteaktiv er sammensat af fremførbare skattemæssige underskud. Der er i sagens natur knyttet en usikkerhed omkring niveauet af selskabets fremtidige indtjening. Det er ledelsens forventning, at det udskudte skatteaktiv indenfor en kortere årrække vil kunne anvendes i egne fremtidige overskud.

14 Eventualforpligtelser

Ingen.

15 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er opgjort til TDKK 39 og har en resterende løbetid på 6 måneder.

16 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 2021 udgør TDKK 18.488.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.900, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 8.928. Pantebreve TDKK 2.400 er depone- ret til sikkerhed for gælds- og pantebreve TDKK 1.500 er i selskabets egen besiddelse.

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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger.

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 tilbageførslers 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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

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

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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.

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, ejendommens 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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.