

Teglværksskoven ApS

Langelinie 5
5230 Odense M

CVR-nummer 30600274

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 30/11 2023

Jes Jessen Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2022 - 30. juni 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 27. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionen. Herudover:

- 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, 27. november 2023

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 bolig- og erhvervslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Andre pengekreditorer har bekræftet ikke at ville kræve gæld på TDKK 887 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2024.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør 23,7 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 1,9 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2022/23	2021/22
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	590.671	318
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-237.978	555
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.081	-56
	Resultat før finansielle poster	346.611	816
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	135.111	137
	Finansielle omkostninger	-775.585	-413
	Resultat før skat	-293.862	539
1	Skat af årets resultat	-312.000	21
	Årets resultat	-605.862	560
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	135.111	137
	Overført resultat	-740.973	424
	Resultatdisponering i alt	-605.862	560
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
3	Investeringsejendomme	23.670.000	23.666
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	112.163	118
	Materielle anlægsaktiver	23.782.163	23.784
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	355.851	221
6	Andre tilgodehavender	0	0
7	Deposita	30.000	30
	Finansielle anlægsaktiver	385.851	251
	Anlægsaktiver i alt	24.168.014	24.035
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5
8	Udskudte skatteaktiver	0	312
	Andre tilgodehavender	79.640	166
	Periodeafgrænsningsposter	35.596	31
	Tilgodehavender	115.236	514
	Likvide beholdninger	189.261	73
	Omsætningsaktiver i alt	304.497	587
	Aktiver i alt	24.472.511	24.622

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	293.351	158
	Overført resultat	105.795	847
	Egenkapital i alt	524.146	1.130
	Gæld til realkreditinstitutter	6.389.098	6.898
9	Andre pengekreditorer	15.383.178	14.354
10	Langfristede gældsforpligtelser	21.772.276	21.252
	Gæld til realkreditinstitutter	537.009	637
11	Kreditinstitutter	987.573	970
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	393.509	403
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.516	25
	Anden gæld	204.482	158
	Periodeafgrænsningsposter	0	48
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.176.089	2.240
	Gældsforpligtelser i alt	23.948.365	23.492
	Passiver i alt	24.472.511	24.622
12	Usikkerhed ved indregning og måling		
13	Eventualforpligtelser		
14	Kontraktlige forpligtelser		
15	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	158	847	1.130
Årets resultat	0	135	-741	-606
Egenkapital ultimo	125	293	106	524

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	312.000	-21
Skat af årets resultat i alt	312.000	-21
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	26.610.505	21.987
Tilgang i årets løb	241.978	4.623
Kostpris 30. juni	26.852.483	26.611
Dagsværdiregulering 1. juli	-2.944.505	-3.499
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-237.978	555
Dagsværdireguleringer 30. juni	-3.182.483	-2.945
Investeringsejendomme i alt	23.670.000	23.666

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Nyborg (restauration og boligudlejning), 1 udlejningsejendom beliggende i Odense (restauration), 1 udlejningsejendom beliggende i Hellerup (Bolig og erhvervslejemål) samt 1 udlejningsejendom beliggende i Allerød (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:

	2022/23	2021/22
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %, Erhvervs- og boligudlejning, Nyborg	6	6
Afkastkrav i %, Erhvervsudlejning, Odense	6	6
Afkastkrav i %, Erhvervsudlejning, Allerød	6	6
Afkastkrav i %, Erhvervs- og boligudlejning, Hellerup	5,50	5,00
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	5,79	5,55

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene for restaurations-ejendommene, idet der er begrænset omsættelighed af tilsvarende ejendomme.			
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 1,9 mio.			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Kostpris 1. juli	837.286	837
	Kostpris 30. juni	837.286	837
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-719.042	-663
	Årets af- og nedskrivninger	-6.081	-56
	Afskrivninger 30. juni	-725.123	-719
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	112.163	118
5	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris 1. juli	62.500	63
	Kostpris 30. juni	62.500	63
	Værdireguleringer 1. juli	158.240	21
	Årets resultatandel	135.111	137
	Værdireguleringer 30. juni	293.351	158
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	355.851	221
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Crebo ApS	Odense	50%
6	Andre tilgodehavender		
	Kostpris 1. juli	290.000	290
	Kostpris 30. juni	290.000	290
	Afskrivninger 1. juli	-290.000	-290
	Afskrivninger 30. juni	-290.000	-290
	Andre tilgodehavender i alt	0	0

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
7	Deposita		
	Deposita 1. juli	30.000	30
	Deposita i alt	30.000	30
8	Udskudte skatteaktiver		
	Udskudte skatteaktiver, primo	312.000	291
	Årets ændring i udskudte skatteaktiver	-312.000	21
	Udskudte skatteaktiver i alt	0	312
9	Andre pengekreditorer		
	Gældsbev	1.293.894	1.394
	Gældsbev	14.189.284	13.061
	Overført til kortfristet gæld	-100.000	-100
	Andre pengekreditorer i alt	15.383.178	14.354
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Der er ikke aftalt afdragsvilkår for gældsbev TDKK 14.189.		
	Andel af øvrige gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.116.419	5.519
11	Kreditinstitutter		
	Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	100.000	100
	Andre pengekreditorer	887.573	870
	Kreditinstitutter i alt	987.573	970
	Andre pengekreditorer har bekræftet ikke at ville kræve gæld på TDKK 887 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2024.		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav for restaurationsejendomme, 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 1,9 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.

13 Eventualforpligtelser

Ingen.

14 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er opgjort til TDKK 43 og har en resterende løbetid på 6 måneder.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er tinglyst byrde stor TDKK 41.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev nom. TDKK 11.443 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 19.848.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 28.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 12.417. Pantebreve TDKK 2.400 er deponeret til sikkerhed for gældsbeholdning og pantebreve TDKK 26.000 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.

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, 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	0-17%

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

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 markedsforshold 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

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.

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.