
Odense Projektudviklingselskab A/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 31 06 30 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /2 2020

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Odense Projektudviklingsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 7. februar 2020

Direktion

Jens Belling

Bestyrelse

Jon-Erik Lunøe
formand

Jens Belling

Daniel Kjørberg Siraj

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Odense Projektudviklingsselskab A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Projektudviklingsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Odense, den 7. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Odense Projektudviklingsselskab A/S Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr.: 31 06 30 94 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
Bestyrelse	Jon-Erik Lunøe, formand Jens Belling Daniel Kjørberg Siraj
Direktion	Jens Belling
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
Pengeinstitut	Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia Nykredit Mageløs 2 5000 Odense C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		8.251	8.041
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.739	-6.425
Bruttofortjeneste		6.512	1.616
Andre driftsomkostninger		0	-3.384
Resultat før finansielle poster		6.512	-1.768
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		472	6.928
Finansielle indtægter	3	9	92
Finansielle omkostninger	4	-1.856	-1.599
Resultat før skat		5.137	3.653
Skat af årets resultat	5	1.860	8.627
Årets resultat		6.997	12.280

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Overført resultat		-3.003	12.280
		6.997	12.280

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme		202.010	208.551
Materielle anlægsaktiver	6	202.010	208.551
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	42.368	41.892
Finansielle anlægsaktiver		42.368	41.892
Anlægsaktiver		244.378	250.443
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		896	2.263
Andre tilgodehavender		131	11
Udskudt skatteaktiv		10.241	8.627
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		330	0
Periodeafgrænsningsposter		501	557
Tilgodehavender		12.209	11.458
Likvide beholdninger		12.931	6.071
Omsætningsaktiver		25.140	17.529
Aktiver		269.518	267.972

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		35.000	35.000
Overført resultat		87.359	90.362
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Egenkapital		132.359	125.362
Andre hensættelser	8	14.862	17.884
Hensatte forpligtelser		14.862	17.884
Gæld til realkreditinstitutter		105.303	0
Kreditinstitutter		0	101.551
Langfristede gældsforpligtelser	9	105.303	101.551
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.427	0
Kreditinstitutter	9	0	2.826
Modtagne forudbetalinger fra kunder		358	422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186	431
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.294	10.082
Selskabsskat		84	0
Deposita		2.206	2.196
Anden gæld		4.439	7.218
Kortfristede gældsforpligtelser		16.994	23.175
Gældsforpligtelser		122.297	124.726
Passiver		269.518	267.972
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbyt-	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>TDKK</u>
			<u>året</u>	
Egenkapital 1. januar	35.000	90.362	0	125.362
Årets resultat	0	-3.003	10.000	6.997
Egenkapital 31. december	35.000	87.359	10.000	132.359

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Udskudt skatteaktiv er indregnet på baggrund af sambeskatningens forventede positive skattepligtige indkomst indenfor en overskuelig årrække. Heri indgår forventninger til lejeindtægter, renteniveau, tomgangsprocent og omfanget af solgte ejendomme med skattepligtig gevinst. Selskabet har på baggrund af budgetter og historisk baserede erfaringer vurderet, at skatteværdien af fremførbare skattemæssige underskud udgør TDKK 10.241. Værdien er behæftet med usikkerhed, der især knytter sig til de kommende års udvikling i de anførte parametre.

Værdiansættelse af investeringsejendomme er foretaget med udgangspunkt i gennemsnitlig afkastprocent på 4,0 (bolig) og 5,3 (erhverv). Fastlæggelse af afkastkrav er foretaget med udgangspunkt i forventet markedsleje for området, der er behæftet med usikkerhed. Der henvises til redegørelsen i note 6.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er at udvikle, drive, udleje og handle med fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter betyrelsens skøn er forbundet hermed.

3 Finansielle indtægter

	2019 TDKK	2018 TDKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	9	92
	9	92

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	52	0
Andre finansielle omkostninger	1.804	1.599
	1.856	1.599

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-246	0
Årets udskudte skat	-1.614	-8.627
	-1.860	-8.627

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	221.615
Tilgang i årets løb	218
Afgang i årets løb	-5.019
Kostpris 31. december	<u>216.814</u>
Værdireguleringer 1. januar	-13.065
Årets værdireguleringer	-1.739
Værdireguleringer 31. december	<u>-14.804</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>202.010</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Dagsværdien for beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019 TDKK	2018 TDKK
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0	0,0
Afkastkrav	4,0	4,0
Årlige driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	15,3	13,0

Dagsværdien for erhvervsjendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0	0,0
Afkastkrav	5,3	5,5

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 5,3 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,1 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	3,6	4,1	4,6
Dagsværdi	229.986	202.010	180.163
Ændring i dagsværdi	27.976	0	-21.847

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	42.100	42.100
Kostpris 31. december	42.100	42.100
Værdireguleringer 1. januar	-241	-7.169
Årets resultat	472	6.928
Værdireguleringer 31. december	231	-241
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	37	33
Regnskabsmæssig værdi 31. december	42.368	41.892

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Karré 1.2 ApS	Middelfart	550.000	100%
Karré 4 ApS	Middelfart	50.000	100%

8 Andre hensættelser

Virksomhedens beboelseslejligheder er oprindeligt opført med salg for øje, hvorved der løbende er foretaget fradrag for moms af byggeomkostninger. Lejlighederne er for en dels vedkommende efterfølgende overgået til momsfri udlejning, hvorved selskabet forventer at skulle tilbagebetale foretagne momsfradrag over en årrække (momsreguleringsforpligtelse). Det hensatte beløb udgør de forventede momsbetalinger i reguleringsperioden.

Momsreguleringsforpligtelse	14.862	17.884
	14.862	17.884

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	95.970	0
Mellem 1 og 5 år	9.333	0
Langfristet del	<u>105.303</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>2.427</u>	<u>0</u>
	<u>107.730</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	92.488
Mellem 1 og 5 år	0	9.063
Langfristet del	<u>0</u>	<u>101.551</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>2.826</u>
	<u>0</u>	<u>104.377</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	202.010	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	0	208.550
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Pantebreve, i alt TDKK 2.920, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	202.010	208.550

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Scandinavian Property Development Denmark A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har over for datterselskabet Karré 4 ApS afgivet støtteerklæring om finansiel støtte indtil udgangen af 2020.

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Odense Projektudviklingselskab Holding A/S, Middelfart Hovedaktionær

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

Obos Bbl

Hjemsted

Oslo, Norge

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Projektudviklingsselskab A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser vedrørende selskabets ejendomme. De hensatte forpligtelser måles ved første indregning til kostpris og herefter til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.