

NRE REAL ESTATE A/S

Finsensvej 3

7430 Ikast

CVR-nr. 31175410

Årsrapport 01.01.2019 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.10.2019

Dirigent

Navn: Ole Faartoft

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 30.04.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

NRE REAL ESTATE A/S

Finsensvej 3

7430 Ikast

CVR-nr.: 31175410

Hjemsted: Ikast-brande

Regnskabsår: 01.01.2019 - 30.04.2019

Bestyrelse

Bo Anders Olesen

Jonas Anders Olesen

Jacob Eiskjær Olesen

Direktion

Jonas Anders Olesen

Advokat

Kromann Reumert

Rådhuspladsen 3

8000 Aarhus

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Værkmestergade 2

8600 Aarhus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019 for NRE REAL ESTATE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 15.10.2019

Direktion

Jonas Anders Olesen

Bestyrelse

Bo Anders Olesen

Jonas Anders Olesen

Jacob Eiskjær Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NRE REAL ESTATE A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NRE REAL ESTATE A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.04.2019 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 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 bl.a. 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 15.10.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Thorsten Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31431

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i ejendomme samt investering i kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsår. Årsrapporten vedrører perioden 01.01.2019 – 30.04.2019. Sammenligningstal er for 01.01.2018 – 31.12.2018.

Årets resultat for perioden 01.01.2019 - 30.04.2019 udviser et underskud på i alt 58 t.kr. Resultatet vurderes af ledelsen for værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		186.449	624.868
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.000	129.412
Personaleomkostninger	1	<u>(63.900)</u>	<u>(30.300)</u>
Driftsresultat		197.549	723.980
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.191.538	1.254.197
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.272.036)	9.086.198
Andre finansielle indtægter		1.708	2.293
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(171.536)</u>	<u>(612.044)</u>
Resultat før skat		(52.777)	10.454.624
Skat af årets resultat	3	<u>(5.318)</u>	<u>(25.343)</u>
Årets resultat		<u>(58.095)</u>	<u>10.429.281</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Overført resultat		<u>(58.095)</u>	<u>6.429.281</u>
		<u>(58.095)</u>	<u>10.429.281</u>

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		9.581.913	9.506.913
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.000	6.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>9.587.913</u>	<u>9.512.913</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.302.914	29.111.376
Kapitalandele i associerede virksomheder		36.863.973	42.136.009
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>67.166.887</u>	<u>71.247.385</u>
Anlægsaktiver		<u>76.754.800</u>	<u>80.760.298</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.845
Udskudt skat		1.510.000	1.528.000
Tilgodehavende selskabsskat		12.682	0
Tilgodehavender		<u>1.522.682</u>	<u>1.536.845</u>
Likvide beholdninger		<u>34.555</u>	<u>41.215</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.557.237</u>	<u>1.578.060</u>
Aktiver		<u>78.312.037</u>	<u>82.338.358</u>

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		51.429.206	51.509.704
Overført overskud eller underskud		276.619	254.216
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Egenkapital		<u>60.705.825</u>	<u>60.763.920</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.042.805	5.097.777
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.042.805</u>	<u>5.097.777</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	252.896	261.148
Bankgæld		957.824	985.163
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.176.072	14.975.804
Anden gæld		71.813	100.880
Periodeafgrænsningsposter		104.802	153.666
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.563.407</u>	<u>16.476.661</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.606.212</u>	<u>21.574.438</u>
Passiver		<u>78.312.037</u>	<u>82.338.358</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	5.000.000	51.509.704	254.216
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(80.498)</u>	<u>22.403</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.000.000</u>	<u>51.429.206</u>	<u>276.619</u>

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	60.763.920
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(58.095)</u>
Egenkapital ultimo	<u>4.000.000</u>	<u>60.705.825</u>

Selskabet har skyldigt udbytte på 4 mio.kr. vedrørende regnskabsåret 2018. Dette udbytte er vedtaget pr. 23.05.2019, hvorfor det fortsat fremgår af regnskabet for 2019, der aflægges pr. 30.04.2019, som forslag til udbytte primo.

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	63.900	30.300
	63.900	30.300
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	110.583	413.181
Øvrige finansielle omkostninger	60.953	198.863
	171.536	612.044
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(12.682)	0
Ændring af udskudt skat	18.000	25.343
	5.318	25.343
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
Kostpris primo	9.089.473	122.017
Kostpris ultimo	9.089.473	122.017
Opskrivninger primo	417.440	0
Årets opskrivninger	75.000	0
Opskrivninger ultimo	492.440	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(116.017)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(116.017)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.581.913	6.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Noter

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,86% pr. 30.04.2019 mod 6,94% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 355 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 382 t. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 693 t.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 875 m², der består primært af erhvervs ejendomme. Ejendommene er beliggende i Silkeborg.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Lejemålene er erhvervsudlejning, hvor lejemålene har en gennemsnitlig uopsigelighed for lejer på 11 år, hvorefter det kan opsiges med 6 måneders varsel. Lejemålet er som udgangspunkt uopsigeligt fra udlejerens side.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.627.681	11.110.000
Kostpris ultimo	4.627.681	11.110.000
Opskrivninger primo	24.483.695	31.026.009
Andel af årets resultat	1.191.538	(1.272.036)
Udbytte	0	(4.000.000)
Opskrivninger ultimo	25.675.233	25.753.973
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.302.914	36.863.973

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Trøjborgvej ApS	Ikast-brande	ApS	80,0
Finsensvej ApS	Ikast-brande	ApS	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Enghave Brygge Holding A/S	Ikast-brande	A/S	10,0
Borggade 6, Aarhus ApS	Ikast-brande	ApS	10,0

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	<u>252.896</u>	<u>261.148</u>	<u>5.042.805</u>	<u>4.123.452</u>
	<u>252.896</u>	<u>261.148</u>	<u>5.042.805</u>	<u>4.123.452</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JJO Capital 2015 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mellemværende med realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssigværdi på 8.757 t.kr. (2018: 8.757 t.kr.).

Mellemværende med kreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssigværdi på 8.757 t.kr. (2018: 8.757 t.kr.).

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for en række mellemværender med realkreditinstitutter og kreditinstitutter i datterselskaber. Den samlede gæld, for hvilken der kautioneres, udgør 28.227 t.kr. pr. 30. april 2019 (2018: 30.649 t.kr.).

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter i associeretselskab. Den samlede gæld, for hvilken der kautioneres, er limiteret til 12.667 t.kr. pr. 30. april 2019 (2018: 12.667 t.kr.).

Ejerpantebrev på 20 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssigværdi på 825 t.kr. (2018: 750 t.kr.).

Ejerpantebrev på 75 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssigværdi på 8.757 t.kr. (2018: 8.757 t.kr.).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af enkelte reklassifikationer.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker en periode på 12 måneder, mens i år dækker 4 måneder som følge af omlægning af regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt

Anvendt regnskabspraksis

afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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