

Jh Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst
CVR-nr. 31 58 26 95

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.24

Jørn Ejner Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

Selskabet

Jh Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS
Mosebakken 19
7120 Vejle Øst
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 31 58 26 95
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jørn Ejner Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nykredit Bank A/S
Spar Nord Bank A/S

Advokat

Sten Ladekarl

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Jh Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 31. maj 2024

Direktionen

Jørn Ejner Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jh Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jh Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 revisorers 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 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Horsens, den 31. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udljeningsejendomme. Fokusområdet er udlejningsejendomme til boligformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -426.301 mod DKK -1.352.715 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.703.075.

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	2.624.295	2.468.816
1	Personaleomkostninger	-1.542.420	-1.545.140
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.081.875	923.676
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.081.875	923.676
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.156.417	-2.307.635
	Resultat af primær drift	-74.542	-1.383.959
	Finansielle indtægter	23.000	43.000
2	Finansielle omkostninger	-536.956	-302.553
	Resultat før skat	-588.498	-1.643.512
	Skat af årets resultat	162.197	290.797
	Årets resultat	-426.301	-1.352.715
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-426.301	-1.352.715
	I alt	-426.301	-1.352.715

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	50.231.000	50.748.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	50.231.000	50.748.000
	Andre tilgodehavender	59.441	204.141
	Finansielle anlægsaktiver i alt	59.441	204.141
	Anlægsaktiver i alt	50.290.441	50.952.141
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	94.143
	Varebeholdninger i alt	0	94.143
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	105.703	16.036
	Periodeafgrænsningsposter	0	68.548
	Tilgodehavender i alt	105.703	84.584
	Omsætningsaktiver i alt	105.703	178.727
	Aktiver i alt	50.396.144	51.130.868

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for sikringstransaktioner	303.507	448.207
	Overført resultat	15.274.568	15.700.869
	Egenkapital i alt	15.703.075	16.274.076
	Hensættelser til udskudt skat	7.374.981	7.623.924
	Hensatte forpligtelser i alt	7.374.981	7.623.924
3	Gæld til realkreditinstitutter	22.288.987	22.760.003
3	Deposita	650.248	800.735
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.939.235	23.560.738
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	438.000	315.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	655.974	662.131
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.952	116.685
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.850.622	2.238.508
	Selskabsskat	86.746	207.633
	Anden gæld	269.559	132.173
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.378.853	3.672.130
	Gældsforpligtelser i alt	27.318.088	27.232.868
	Passiver i alt	50.396.144	51.130.868

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Afledte finansielle instrumenter

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	448.207	15.700.869	16.274.076
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-144.700	0	-144.700
Forslag til resultatdisponering	0	0	-426.301	-426.301
Saldo pr. 31.12.23	125.000	303.507	15.274.568	15.703.075

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	948.240	937.598
Pensioner	583.539	575.468
Andre omkostninger til social sikring	10.641	32.074

I alt	1.542.420	1.545.140
-------	-----------	-----------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2
--	---	---

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	72.452	42.052
Øvrige finansielle omkostninger	464.504	260.501

I alt	536.956	302.553
-------	---------	---------

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	438.000	19.960.329	22.726.987	23.075.003
Deposita	0	0	650.248	800.735
I alt	438.000	19.960.329	23.377.235	23.875.738

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	50.231.000	59.441	50.290.441
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.156.417	0	-1.156.417
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-144.700	-144.700

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme, der overvejende er beliggende i Horsens, samt en mindre portefølje i øvrige byer.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der er ved opgørelsen anvendt en forventet udleningsprocent på ca. 97%,

For investeringsejendomme beliggende i Horsens er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,6% (2022: 5,3%), og et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.613.

Den gennemsnitlige leje/m² udgør kr. 915.

For investeringsejendomme i øvrige byer er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,7% (2022: 6,6%), og et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.435.

Den gennemsnitlige leje/m² udgør kr. 755

Afkastkravene fastlægges generelt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der forventes generelt en udvikling i leje- og omkostningsniveau svarende til inflationsudviklingen.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 50.231 pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.DKK 1.988. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 2.159.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Dagsværdierne tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået finansiell aftale om renteloft med kreditgiver, hvorved variable rentebetalinger på cibor3M omlægges til faste rentebetalinger. Aftalen har udløb 31. marts 2028, hvor restgælden på aftalen udgør t.DKK 4.670 og med et renteloft på 2%.

Nettopositionen af renteloftaftalen er t.DKK 59 pr. 31. december 2023. Beløbet er indregnet i balancen pr. 31. december 2023 på baggrund af modtagne dagsværdioplysninger fra selskabets pengeinstitut.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabets kautions- og garantiforpligtelser består af selvskyldnerkaution for et bankengagement i en søstervirksomhed. Kautionsforpligtelsen er ikke begrænset. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2023 i alt t.DKK 7.121.

Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution for et bankengagement i en andet selskab, hvor kautionsforpligtelsen tilsvarende ikke er begrænset. Bankgælden i selskabet udgør pr. 31. december 2023 i alt t.DKK 2.834

Banken i det pågældende selskab har til sikkerhed for engagementet ejer pant i ny erhvervede ejendomme.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JEBO Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, renter, royalties og udbytter.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.727 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.231 pr. 31. december 2023.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, skadeløsbreve samt underpantsætninger på i alt t.DKK 11.400, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på t.DKK 45.064. Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har investeringsejendomme, der er omfattet af bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond. Den samlede saldo i forhold til § 119 udgør t.DKK 0 pr. 31. december 2023, hvor saldoen i forhold til § 120 udgør t.DKK -4.046 pr. 31. december 2023.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusion.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realisationstværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realisationstværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.