

JPS Aros A/S

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr. 32146082

Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2019

Dirigent

Navn: Peter Nørgaard Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.04.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JPS Aros A/S
Thyrasgade 4
8260 Viby J

CVR-nr.: 32146082

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Bestyrelse

Peter Nørgaard Andersen
Søren Christian Madsen
Jan Rasmussen

Direktion

Jan Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for JPS Aros 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 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.06.2019

Direktion

Jan Rasmussen

Bestyrelse

Peter Nørgaard Andersen

Søren Christian Madsen

Jan Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JPS Aros A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JPS Aros A/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 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 01.05.2018 - 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 18.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer og udlejer udlejningsejendomme. Ejendommene er primært beliggende i Thisted, Horbo, Randers, Vejle og Odense.

Selskabets ejendomme omfatter 547 boliglejemål og 26 erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år realiseret et overskud på 15.174 t.kr. mod 63.364 t.kr. i 2017/18. Drifts- og udlejningssituationen har i hele regnskabsåret været tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af at der sidste år var store dagværdireguleringer af ejendommene.

Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

Koncernen har herudover ændret skattemæssigt princip til næringsbeskatning ved køb og salg af ejendomme efter bindende svar fra SKAT.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		25.610.041	24.399.889
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.400.000	80.640.805
Personaleomkostninger	1	(4.673.554)	(4.636.127)
Af- og nedskrivninger	2	<u>166.841</u>	<u>(44.167)</u>
Driftsresultat		28.503.328	100.360.400
Andre finansielle indtægter	3	52.496	765.643
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.919.160)</u>	<u>(19.889.857)</u>
Resultat før skat		22.636.664	81.236.186
Skat af årets resultat	5	<u>(7.462.181)</u>	<u>(17.871.808)</u>
Årets resultat		<u>15.174.483</u>	<u>63.364.378</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Overført resultat		<u>11.174.483</u>	<u>63.364.378</u>
		<u>15.174.483</u>	<u>63.364.378</u>

Balance pr. 30.04.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		482.504.827	480.528.006
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>482.504.827</u>	<u>480.528.006</u>
 Anlægsaktiver		 <u>482.504.827</u>	 <u>480.528.006</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.126.389	994.103
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.449.864	3.555.639
Andre tilgodehavender		232.256	186.703
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.618.192	1.618.192
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.585</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>13.430.286</u>	<u>6.354.637</u>
 Likvide beholdninger		 <u>3.047.265</u>	 <u>108.972</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>16.477.551</u>	 <u>6.463.609</u>
 Aktiver		 <u>498.982.378</u>	 <u>486.991.615</u>

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		45.000.000	45.000.000
Overført overskud eller underskud		64.385.967	53.211.484
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		<u>113.385.967</u>	<u>98.211.484</u>
Udskudt skat		34.650.000	28.725.000
Hensatte forpligtelser		<u>34.650.000</u>	<u>28.725.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		311.291.754	313.900.980
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>311.291.754</u>	<u>313.900.980</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.823.556	5.467.020
Bankgæld		21.449.023	23.739.507
Deposita		9.023.321	9.173.477
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.250.651	2.096.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.216	1.634.962
Gæld til tilknyttede virksomheder		758.669	862.467
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.537.181	1.377.683
Anden gæld		1.568.040	1.802.099
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.654.657</u>	<u>46.154.151</u>
Gældsforpligtelser		<u>350.946.411</u>	<u>360.055.131</u>
Passiver		<u>498.982.378</u>	<u>486.991.615</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	45.000.000	53.211.484	0	98.211.484
Årets resultat	0	11.174.483	4.000.000	15.174.483
Egenkapital ultimo	45.000.000	64.385.967	4.000.000	113.385.967

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.546.431	4.512.062
Pensioner	48.708	47.663
Andre omkostninger til social sikring	61.157	49.057
Andre personaleomkostninger	17.258	27.345
	4.673.554	4.636.127
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	8
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	44.167
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(166.841)	0
	(166.841)	44.167
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.075	9.273
Renteindtægter i øvrigt	46.421	63.524
Øvrige finansielle indtægter	0	692.846
	52.496	765.643
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.259	1.795
Renteomkostninger i øvrigt	5.916.901	19.888.062
	5.919.160	19.889.857
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.537.181	(1.618.192)
Ændring af udskudt skat	5.925.000	19.490.000
	7.462.181	17.871.808

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	440.158.046	478.575
Afgange	<u>(7.881.005)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>432.277.041</u>	<u>478.575</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>(478.575)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(478.575)</u>
Dagsværdireguleringer primo	40.369.960	0
Årets dagsværdireguleringer	7.400.000	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>2.457.826</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>50.227.786</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>482.504.827</u>	<u>0</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,18 % pr. 30.04.2019 (6,23 % pr. 30.04.2018). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 37 mio. kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Bolig- og erhvervsejendomme i Nord- og Vestjylland 7,95% (30.04.2018: 7,69%)
 - 13.822 kvm boligareal, 2.419 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 691 kr.
- Boligejendomme i Odense 6,30 % (30.04.2018: 5,18%)
 - 9.450 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 977 kr.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Vejle 5,77 % (30.04.2018: 5,50 %)
 - 3.450 kvm boligareal, 789 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 934 kr.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Randers 6,02 % (30.04.2018: 6,28 %)
 - 13.744 kvm boligareal, 7.802 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 716 kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	<u>2.823.556</u>	<u>5.467.020</u>	<u>311.291.754</u>	<u>240.881.022</u>
	<u>2.823.556</u>	<u>5.467.020</u>	<u>311.291.754</u>	<u>240.881.022</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med JPS Marselis ApS (administrationsselskab). Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med 12.10.2016 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat til royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber, og fra 12.10.2016 er der solidarisk hæftelse for selskabsskatten, der måtte påhvile de sambeskattede selskaber. Til og med 11.10.2016 var selskabet sambeskattet med JPS Administration A/S, som administrationsselskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 181.420 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 485.105 t.kr.

Der er stillet koncerninterne krydssikkerhedsstillelser med hhv. JPS Dania A/S samt Dansk Administrations Center A/S til sikkerhed for gælden til Jyske Bank og BRF Kredit. Gælden i JPS Dania A/S og Dansk Administrations Center A/S udgør pr. 30.04.2019 113.020 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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.