



## Jps Aros A/S

Thyrasgade 4  
8260 Viby J  
CVR-nr. 32146082

## Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.09.2022

---

**Peter Nørgaard Andersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.04.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jps Aros A/S  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 32146082  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

## Bestyrelse

Peter Nørgaard Andersen, formand  
Søren Christian Madsen  
Jan Rasmussen

## Direktion

Jan Rasmussen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 08.09.2022

## Direktion

**Jan Rasmussen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Peter Nørgaard Andersen**

formand

**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 01.05.2021 - 30.04.2022, 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. 30.04.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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. 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 08.09.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jakob Boutrup Ditlevsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabets ejendomme omfatter 466 boliglejemål og 18 erhvervslejemål.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i år realiseret et overskud på 7.929 t.kr. mod 4.307 t.kr. i 2020/21.

Drifts- og udlejningssituationen har i hele regnskabsåret været tilfredsstillende.

Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>15.959.165</b>	<b>14.275.211</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.300.000
Personaleomkostninger	1	(3.995.398)	(3.776.730)
Af- og nedskrivninger		0	(987.526)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.963.767</b>	<b>12.810.955</b>
Andre finansielle indtægter	2	385.237	128.849
Andre finansielle omkostninger	3	(2.221.563)	(7.351.679)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.127.441</b>	<b>5.588.125</b>
Skat af årets resultat	4	(2.177.969)	(1.281.528)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.949.472</b>	<b>4.306.597</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Overført resultat		2.949.472	4.306.597
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.949.472</b>	<b>4.306.597</b>

# Balance pr. 30.04.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		368.780.007	368.780.007
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>368.780.007</b>	<b>368.780.007</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>368.780.007</b>	<b>368.780.007</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		351.192	469.612
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.598.480	17.407.758
Andre tilgodehavender		307.918	125.862
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.731.048
Periodeafgrænsningsposter		21.158	13.099
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.278.748</b>	<b>19.747.379</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.197.751</b>	<b>13.250.685</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.476.499</b>	<b>32.998.064</b>
<b>Aktiver</b>		<b>408.256.506</b>	<b>401.778.071</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		45.000.000	45.000.000
Overført overskud eller underskud		72.705.230	69.755.758
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>122.705.230</b>	<b>114.755.758</b>
Udskudt skat		37.696.000	36.474.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.696.000</b>	<b>36.474.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		232.721.921	234.608.632
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.006.324	194.033
Anden gæld		0	242.554
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>233.728.245</b>	<b>235.045.219</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	3.076.596	4.256.353
Deposita		6.857.776	6.647.243
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.685.436	2.187.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.174.433	1.470.131
Gæld til associerede virksomheder		37.993	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		194.033	0
Anden gæld		1.100.764	942.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.127.031</b>	<b>15.503.094</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>247.855.276</b>	<b>250.548.313</b>
<b>Passiver</b>		<b>408.256.506</b>	<b>401.778.071</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	45.000.000	69.755.758	0	114.755.758
Årets resultat	0	2.949.472	5.000.000	7.949.472
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>45.000.000</b>	<b>72.705.230</b>	<b>5.000.000</b>	<b>122.705.230</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	3.884.160	3.677.765
Pensioner	67.553	25.714
Andre omkostninger til social sikring	37.391	64.520
Andre personaleomkostninger	6.294	8.731
	<b>3.995.398</b>	<b>3.776.730</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>6</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	378.047	128.849
Renteindtægter i øvrigt	7.190	0
	<b>385.237</b>	<b>128.849</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	923	6.283
Renteomkostninger i øvrigt	2.220.640	7.345.396
	<b>2.221.563</b>	<b>7.351.679</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.006.324	194.033
Ændring af udskudt skat	1.222.000	1.035.000
Regulering vedrørende tidligere år	(50.355)	52.495
	<b>2.177.969</b>	<b>1.281.528</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	305.872.421	478.575
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>305.872.421</b>	<b>478.575</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(478.575)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(478.575)</b>
Dagsværdireguleringer primo	62.907.586	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>62.907.586</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>368.780.007</b>	<b>0</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 5,71 % pr. 30.04.2022 (5,70 % pr. 30.04.2021). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 29,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 35,5 mio.kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Bolig- og erhvervsejendomme i Nord- og Vestjylland 5,95 % (30.04.2021: 6,08 %)
- 6.863 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 728 kr.
- Boligejendomme i Odense 5,40 % (30.04.2021: 5,26 %)
- 8.698 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.054 kr.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Vejle 5,63 % (30.04.2021: 5,58 %)
- 2.553 kvm boligareal, 789 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 903 kr.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Randers 5,70 % (30.04.2021: 5,68 %)
- 13.369 kvm boligareal, 2.241 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 673 kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.076.596	4.256.353	232.721.921	219.964.435
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	1.006.324	0
	<b>3.076.596</b>	<b>4.256.353</b>	<b>233.728.245</b>	<b>219.964.435</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JPS Marselis ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 368.780 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 129.192 t.kr. i ejendommene.

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 Jyske Realkredit.

Selskabet har afgivet kaution over for dele af realkreditgælden i:

- JPS Dania A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2022 109.839 t.kr.
- Dansk Administrations Center A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2022 0 t.kr.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
JPS Marselis ApS, CVR-nr.: 38110136, Aarhus

# 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.



**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 aktiver**

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

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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