



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

KRUSE & WINTHER EJENDOMME APS

TEGLVÆNGET 23, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 16. september 2022

Thomas Kruse Bach

CVR-NR. 32 35 54 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kruse & Winther Ejendomme ApS Teglvangenget 23 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 35 54 63 Stiftet: 4. marts 2010 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Torben Hvidbjerg Thomas Kruse Bach
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Kruse & Winther Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. september 2022

Direktion:

Torben Hvidbjerg

Thomas Kruse Bach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kruse & Winther Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kruse & Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Herning, den 16. september 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne i årsregnskabsloven om investeringsejendomme. Investeringsejendommene værdireguleres løbende til dagsværdi, og der foretages således ikke systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.227.231	2.436.392
Personaleomkostninger.....	1	-639.526	-655.735
Af- og nedskrivninger.....		-14.126	-14.356
Gevinst og tab ved salg af ejendomme.....		330.971	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.585.000	299.000
DRIFTSRESULTAT		6.489.550	2.065.301
Finansielle indtægter.....	2	32.049	2.939
Finansielle omkostninger.....	3	-425.696	-507.412
RESULTAT FØR SKAT		6.095.903	1.560.828
Skat af årets resultat.....	4	-1.340.099	-344.235
ÅRETS RESULTAT		4.755.804	1.216.593
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte.....		300.000	300.000
Overført resultat.....		4.455.804	916.593
I ALT		4.755.804	1.216.593

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		71.663	66.289
Investeringsjendomme.....		57.389.998	52.804.998
Materielle anlægsaktiver.....	5	57.461.661	52.871.287
Depositum.....		10.724	10.724
Finansielle anlægsaktiver.....	6	10.724	10.724
ANLÆGSAKTIVER.....		57.472.385	52.882.011
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	1.424.435
Varebeholdninger.....		0	1.424.435
Andre tilgodehavender.....		555.976	263.112
Periodeafgrænsningsposter.....		7.166	20.374
Tilgodehavender.....		563.142	283.486
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		563.142	1.707.921
AKTIVER.....		58.035.527	54.589.932

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		18.711.518	14.255.714
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	300.000
EGENKAPITAL.....		19.091.518	14.635.714
Hensættelse til udskudt skat.....		5.320.816	4.194.390
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.320.816	4.194.390
Gældsbrief.....		4.817.436	4.950.769
Realkreditinstitutter.....		25.154.805	26.994.007
Selskabsskat.....		213.673	176.494
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	30.185.914	32.121.270
Prioritetsgæld.....		511.408	565.620
Gæld til pengeinstitutter.....		885.718	1.538.839
Gældsbrief.....		133.333	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.061	50.507
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		532.462	138.843
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.311	0
Selskabsskat.....		176.494	222.822
Anden gæld.....		1.163.492	1.121.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.437.279	3.638.558
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		33.623.193	35.759.828
PASSIVER.....		58.035.527	54.589.932
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	80.000	14.255.714	300.000	14.635.714
Forslag til resultatdisponering.....		4.455.804	300.000	4.755.804
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
Egenkapital 30. juni 2022.....	80.000	18.711.518	300.000	19.091.518

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	576.547	588.273	
Pensioner.....	17.816	22.631	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.016	5.025	
Andre personaleomkostninger.....	39.147	39.806	
	639.526	655.735	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	32.049	2.939	
	32.049	2.939	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	425.696	507.412	
	425.696	507.412	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	213.673	176.494	
Regulering af udskudt skat.....	1.126.426	167.741	
	1.340.099	344.235	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....	95.113	36.747.202	
Tilgang.....	27.500	0	
Afgang.....	-16.875	0	
Kostpris 30. juni 2022.....	105.738	36.747.202	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	28.824	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-9.563	0	
Årets afskrivninger	14.814	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	34.075	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	0	16.057.796	
Årets værdireguleringer.....	0	4.585.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	0	20.642.796	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	71.663	57.389.998	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig	Erhverv	Blandet
Dagsværdi 30. juni 2022.....	28.618.000	11.451.000	17.321.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.784.000	2.310.000	-509.000

Boligejendomme:

Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i Herning, hvor to er anskaffet i 2011 medens den tredje er anskaffet i 2014. En ejendom beliggende i Ikast anskaffet i 2011 og en udlejningsejendom beliggende i Brande, som er anskaffet i 2013.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 1.875 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 962 kr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 302 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6,5% ligger i den øvre ende af det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Herning, Ikast og Brande, hvor afkastkravet spænder fra 4,5-7%.

Bolig- og butiksejendomme:

Ejendommen, som er beliggende i midten af Herning gågade, er anskaffet i 2013.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 1.055 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.000 kr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 152 tkr. samt en udlejningsprocent på 75 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5% for boligdelen og 5,25% for butiksdelen. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på gennemsnittet 5,16% ligger over det generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og butiksejendomme i Herning, hvor afkastkravet spænder fra 4,5-5,5%.

Butiks- og lagerejendomme:

Ejendommen med et areal på 2.908 m² er anskaffet i 2015 beliggende i et industri kvarter i den vestlige ende af Herning.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 853 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 293 kr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 138 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Afkastkravet på 6,25 % ligger inden for intervallet af det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning, hvor afkastkravet spænder fra 5,5-7%.

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	5
Finansielle anlægsaktiver	6
	Depositum
Kostpris 1. juli 2021.....	10.724
Kostpris 30. juni 2022.....	10.724
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	10.724
Langfristede gældsforpligtelser	7
	30/6 2022 gæld i alt
	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år
	30/6 2021 gæld i alt
Gældsbev.	4.950.769
Realkreditinstitutter.....	25.666.213
Selskabsskat.....	213.673
	133.333
	511.408
	0
	3.155.269
	20.612.648
	0
	0
	4.950.769
	27.559.627
	176.494
	30.830.655
	644.741
	23.767.917
	32.686.890
Eventualposter mv.	8
Eventualforpligtelser	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.	
Hæftelse i sambeskatningen	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KRUSE HOLDING 2010 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.666 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 57.390 tkr.	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er givet ejerpantebrev på 10.000 tkr. med pant i Teglvænget 5 og Teglvænget 23, 7400 Herning.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kruse & Winther Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Varebeholdninger består af ejendomme erhvervet med henblik på videresalg.

Kostpris for ejendomshandelsbeholdning opgøres som anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.