



Ved Fjorden 2 A/S

Ved Fjorden 6, 2.
7600 Struer
CVR-nr. 33595425

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2022

Annemette Færch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ved Fjorden 2 A/S

Ved Fjorden 6, 2.

7600 Struer

CVR-nr.: 33595425

Hjemsted: Struer

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Annemette Færch, formand

Hans Christian Krogh

Rasmus Færch

Direktion

Jørgen Nielsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ved Fjorden 2 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 20.05.2022

Direktion

Jørgen Nielsen

adm. dir.

Bestyrelse

Annemette Færch

formand

Hans Christian Krogh

Rasmus Færch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ved Fjorden 2 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Fjorden 2 A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

Silkeborg, den 20.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Jannie Skovbo Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43513

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling og administration af fast ejendom samt al handel og aktivitet i tilknytning til nævnte virksomhed, herunder bebyggelse og udlejning til centerformål, dagligvarebutikker, specialbutikker, liberale erhverv, klinikker, udstilling og lignende samt til boligbebyggelse og udlejning, parkeringspladser og andre lignende offentlige formål.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udviser et overskud på 2.758 t.kr. i 2021 mod et overskud på 691 t.kr. i 2020, efter implementering af ændring i selskabets anvendte regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51 og jf. nedenfor.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af tre ejendomme beliggende på Ved Fjorden i Struer. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model, bortset fra lejemål til beboelse, hvor der anvendes DCF-modeller. Der henvises til note 4 for beskrivelse af forudsætninger og følsomheder.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har i 2021 ændret regnskabspraksis for dets ejendomme, fra anvendelse af kostprismetoden til anvendelse af dagsværdimetoden på indregning og måling af investeringsejendomme i selskabet, da ledelsen anser denne værdiansættelsesmetode for mere retvisende, herunder under hensyntagen til selskabets hovedaktivitet. I overensstemmelse hermed føres dagsværdireguleringerne via resultatopgørelsen og akkumuleres som en del af selskabets frie reserver i overensstemmelse med årsregnskabslovens §§ 38 og 49.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.992.393	2.813.604
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.464.448	(1.001.785)
Personaleomkostninger	1	0	(60)
Af- og nedskrivninger		(126.684)	(126.684)
Driftsresultat		4.330.157	1.685.075
Andre finansielle omkostninger	2	(794.354)	(839.291)
Resultat før skat		3.535.803	845.784
Skat af årets resultat	3	(777.700)	(154.593)
Årets resultat		2.758.103	691.191
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.758.103	691.191
Resultatdisponering		2.758.103	691.191

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		64.621.880	62.864.546
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		202.664	329.348
Materielle aktiver	4	64.824.544	63.193.894
<hr/>			
Anlægsaktiver		64.824.544	63.193.894
<hr/>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.209
Udskudt skat		0	685.146
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.087.446	0
Tilgodehavender		1.087.446	698.355
<hr/>			
Likvide beholdninger		18.401	0
<hr/>			
Omsætningsaktiver		1.105.847	698.355
<hr/>			
Aktiver		65.930.391	63.892.249

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		17.235.490	14.477.387
Egenkapital		17.735.490	14.977.387
Udskudt skat		1.180.000	0
Hensatte forpligtelser		1.180.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		16.788.739	17.711.895
Deposita		209.192	216.792
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.997.931	17.928.687
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	924.843	917.974
Bankgæld		0	593.411
Deposita		243.435	75.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.619	63.364
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.673.750	28.561.189
Anden gæld		931.288	774.437
Periodeafgrænsningsposter	6	180.035	0
Kortfristede gældsforpligtelser		30.016.970	30.986.175
Gældsforpligtelser		47.014.901	48.914.862
Passiver		65.930.391	63.892.249
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	10.669.880	11.169.880
Ændring i regnskabspraksis	0	3.807.507	3.807.507
Korrigeret egenkapital primo	500.000	14.477.387	14.977.387
Årets resultat	0	2.758.103	2.758.103
Egenkapital ultimo	500.000	17.235.490	17.735.490

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Andre omkostninger til social sikring	0	60
	0	60
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	561.053	591.530
Renteomkostninger i øvrigt	233.301	247.761
	794.354	839.291

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	1.865.146	154.593
Refusion i sambeskatning	(1.087.446)	0
	777.700	154.593

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	72.966.621	8.041.243
Tilgange	292.886	0
Kostpris ultimo	73.259.507	8.041.243
Af- og nedskrivninger primo	(15.171.643)	(7.711.895)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	15.171.643	0
Årets afskrivninger	0	(126.684)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(7.838.579)
Effekt af ændring i regnskabspraksis	(10.102.075)	0
Årets dagsværdireguleringer	1.464.448	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(8.637.627)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.621.880	202.664

Selskabets investeringsejendomme består af tre ejendomme beliggende på Ved Fjorden i Struer. Lejemålene består af kontorer, restaurant, sundhedscenter, kursbad, fitnesscenter og beboelse. Det samlede areal udgør 2.012 kvm. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model, bortset fra lejemål til beboelse, hvor der anvendes DCF-modeller.

Afkastbaseret model

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommene: 4,75% - 7,00% (gennemsnit 6,22%). Det samlede areal udgør 3.779 kvm

Der er iboende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen henset til, at modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent samt skønsmæssige poster som forventninger til markedsleje, tomgangsleje og fremtidig istandsættelse.

Afkastkravet udgør gennemsnitligt 6,22% pr. 31.12.2021, og målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -3.821 t.kr. og +4.505 t.kr.

Discounted cash-flow model

Selskabet har to lejemål, der anvendes til beboelse og på den baggrund måles efter en DCF-model. Det samlede areal udgør 1.233 kvm.

Følgende diskonteringsfaktorer er fastsat for ejendommene (inklusiv en inflationsrate på 2%) 6,75% til 9,50% (gennemsnitligt: 8,51%). En ændring i diskonteringsfaktoreren på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -342 t.kr. og +353 t.kr.

Anvendelse af ledelsesudpeget ekspert

En ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommene til en samlet dagsværdi på 65 mio.kr. svarende til 100% af den samlede dagsværdi.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	924.843	917.974	16.788.739	13.050.028
Deposita	0	0	209.192	209.192
	924.843	917.974	16.997.931	13.259.220

6 Periodeafgrænsningsposter

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

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	64.621.880
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.464.448

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.622 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme fra kostpris metoden til anvendelse af dagsværdimetoden, da ledelsen anser denne værdiansættelsesmetode for mere retvisende, herunder under hensyntagen til selskabets hovedaktivitet.

I overensstemmelse hermed føres dagsværdireguleringerne via resultatopgørelsen og akkumuleres som en del af selskabets frie reserver i overensstemmelse med årsregnskabslovens §§ 38 og 49.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 51.

Praksisændringen medfører pr. 01.01.2020 en forøgelse af materielle anlægsaktiver med 5.386.867 kr. og egenkapitalen med nettoeffekten efter skat, 4.201.756 kr. Resultateffekten i 2020 udgør -394.249 kr., bestående af tilbageførte afskrivninger, 1.223.240 kr., ændring af årets bruttofortjeneste, -726.903 kr. og årets negative værdireguleringer 1.001.785 kr., samt nettoskatteeffekten heraf, +111.199 kr. Pr. 01.01.2021 er egenkapitalen således påvirket positivt med 3.807.507 kr., ligesom balancesummen er øget med samme beløb.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld til banken og realkreditinstitutter samt kassedifferencer mm.

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**

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

8 år

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

Investeringsejendomme

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

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

Dagsværdien opgøres som hovedregel 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.

To af selskabets lejemål, der i vid udstrækning er specialindrettet til lejerens, måles efter discounted cash flow modellen, hvor dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra det enkelte lejemål. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i lejemålets budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som lejemålet forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende lejemål inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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.

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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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