

HL Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv.
6000 Kolding
CVR-nr. 33781881

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2018

Dirigent

Navn: Finn Boel Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HL Ejendomme Kolding ApS
Haderslevvej 22, st. tv.
6000 Kolding

CVR-nr.: 33781881
Stiftet: 16.06.2011
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 75542023
Telefax: 75502046
Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk
E-mail: info@hl-ejendomme.dk

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, Formand
Hans Ole Friis Larsen
Betina Friis Sørensen
Rikke Friis Larsen

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for HL Ejendomme Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18.05.2018

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
Formand

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Rikke Friis Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HL Ejendomme Kolding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HL Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 18.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat blev et overskud på 4.302 t.kr. før skat og et overskud på 3.409 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for at være tilfredsstillende.

Dagsværdireguleringen af finansielle instrumenter 1.118 t.kr. er ført over egenkapitalen, da der er tale om sikring af fremtidige pengestrømme, jf. årsregnskabslovens §37.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.994.013	7.716.274
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		47.596	1.970.440
Personaleomkostninger	1	(2.009.635)	(1.778.088)
Af- og nedskrivninger		<u>(242.143)</u>	<u>(204.242)</u>
Driftsresultat		5.789.831	7.704.384
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		328.535	586.444
Andre finansielle indtægter	2	378.447	881.623
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.194.657)</u>	<u>(2.773.997)</u>
Resultat før skat		4.302.156	6.398.454
Skat af årets resultat	3	<u>(892.805)</u>	<u>(1.392.023)</u>
Årets resultat		<u>3.409.351</u>	<u>5.006.431</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.200.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.000.000	15.700.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		328.535	586.444
Overført resultat		<u>(3.119.184)</u>	<u>(11.280.013)</u>
		<u>3.409.351</u>	<u>5.006.431</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		158.850.000	144.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		556.602	889.190
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	2.770.980
Materielle anlægsaktiver	4	159.406.602	148.160.170
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.054.979	726.444
Finansielle anlægsaktiver	5	1.054.979	726.444
Anlægsaktiver		160.461.581	148.886.614
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.615.385	7.908.879
Andre tilgodehavender		138.670	169.645
Tilgodehavender		11.754.055	8.078.524
Likvide beholdninger		3.967	5.846.451
Omsætningsaktiver		11.758.022	13.924.975
Aktiver		172.219.603	162.811.589

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.720	50.720
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		914.979	586.444
Overført overskud eller underskud		36.791.291	39.038.167
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.200.000	0
Egenkapital		40.956.990	39.675.331
Udskudt skat	6	20.586.208	20.531.477
Hensatte forpligtelser		20.586.208	20.531.477
Gæld til realkreditinstitutter		94.500.792	85.536.699
Anden gæld		5.210.243	6.328.586
Langfristede gældsforpligtelser	7	99.711.035	91.865.285
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.345.358	1.085.666
Bankgæld		3.531.919	3.165.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		234.057	161.213
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.233.091
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.084.109	291.225
Anden gæld	8	4.769.927	3.803.186
Kortfristede gældsforpligtelser		10.965.370	10.739.496
Gældsforpligtelser		110.676.405	102.604.781
Passiver		172.219.603	162.811.589
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	50.720	586.444	39.038.167	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	1.118.343	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(246.035)	0
Årets resultat	0	328.535	(3.119.184)	3.000.000
Egenkapital ultimo	50.720	914.979	36.791.291	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	39.675.331
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(3.000.000)
Øvrige egenkapitalposter			0	1.118.343
Skat af egenkapitalbevægelser			0	(246.035)
Årets resultat			3.200.000	3.409.351
Egenkapital ultimo			3.200.000	40.956.990

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.778.646	1.494.878
Pensioner	149.627	208.642
Andre omkostninger til social sikring	33.230	24.087
Andre personaleomkostninger	48.132	50.481
	2.009.635	1.778.088
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	4
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	334.798	338.282
Renteindtægter i øvrigt	25.855	75.558
Dagsværdireguleringer	17.794	0
Øvrige finansielle indtægter	0	467.783
	378.447	881.623
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	838.074	791.586
Ændring af udskudt skat	54.731	584.184
Regulering vedrørende tidligere år	0	16.253
	892.805	1.392.023

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver
	kr.	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	60.402.724	1.873.400	2.770.980
Tilgange	14.302.404	129.555	0
Afgange	0	(285.003)	(2.770.980)
Kostpris ultimo	74.705.128	1.717.952	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(984.210)	0
Årets afskrivninger	0	(264.066)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	86.926	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.161.350)	0
Dagsværdireguleringer primo	84.097.276	0	0
Årets dagsværdireguleringer	47.596	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	84.144.872	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	158.850.000	556.602	0

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.530 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13.635 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:
Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding 5 – 7,25%

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding: 9.135 t.kr.

Alle ejendomme er udlejede, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejeskift og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Ejendomsvurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 48 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	140.000
Kostpris ultimo	140.000
Opskrivninger primo	586.444
Andel af årets resultat	328.535
Opskrivninger ultimo	914.979
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.054.979

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100,0

	2017 kr.	2016 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	20.586.208	20.531.477
	20.586.208	20.531.477
Bevægelser i året		
Primo	20.531.477	
Indregnet i resultatopgørelsen	54.731	
Ultimo	20.586.208	

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.345.358	1.085.666	94.500.792	84.951.558
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.210.243</u>	<u>0</u>
	<u>1.345.358</u>	<u>1.085.666</u>	<u>99.711.035</u>	<u>84.951.558</u>

Anden gæld på 5.210 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af to renteswaps. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolene udgør hhv. 41.930 t.kr. og 13.600 t.kr. og sikrer en fast rente på hhv. 2,33% og 2,82%. Renteswaps løber frem til 31.03.2021 og 30.12.2025.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 1.808.600 til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2017 kr. 1.307.314. Lånene udløber i år 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	2017 kr.	2016 kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	31.321
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	103.178	67.593
Anden gæld i øvrigt	<u>4.666.749</u>	<u>3.704.272</u>
	<u>4.769.927</u>	<u>3.803.186</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Larsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indtrædelsen i sambeskatningen pr. 30. december 2015 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017, 158.850 t.kr. mod 144.500 t.kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2017 i alt 220 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2017 i alt 10.703 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank A/S for P.H. Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2017 i alt 55 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. 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 til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Offentlige tilskud til prioritetsydelse vedrørende istandsættelser af ejendomme er indtægtsført under finansielle indtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 Familien Larsen ApS og alle dets danske dattervirksomheder. 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den forventede restværdi efter afsluttet brugstid. Der fo-
retages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-
sige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den
investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejen-
domme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle
direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte
ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på bag-
grund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.
Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på
tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. I princip-
pet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at er for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoind-
tægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsom-
kostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsens vurderet afkastkrav.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-meto-
den). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regn-
skabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og
med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgode-
havende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi,
hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet,
indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller
faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponerin-
gen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Prioritetsgæld måles efterfølgende 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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende 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.