



HL Ejendomme Kolding ApS

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

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.05.2024

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HL Ejendomme Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv

6000 Kolding

CVR-nr.: 33781881

Stiftelsesdato: 16.06.2011

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Telefonnummer: 75542023

Telefax: 75502046

Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk

E-mail: info@hl-ejendomme.dk

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand

Rikke Friis Larsen

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Direktion

Hans Ole Friis Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.05.2024

Direktion

Hans Ole Friis Larsen
direktør

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Rikke Friis Larsen

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HL Ejendomme Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HL Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

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 10.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder. Der henvises til omtale i note 5. Det er ledelsens vurdering, at der under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Selskabets ejendomme består primært af boligejendomme.

Som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der kan påvirke afkastkrav og andre forhold, udtrykker ledelsen en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 5.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.813.543	8.798.724
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		306.289	1.332.172
Personaleomkostninger	1	(2.241.731)	(2.104.017)
Af- og nedskrivninger		(60.000)	(33.142)
Driftsresultat		6.818.101	7.993.737
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.329.843	3.945.929
Andre finansielle indtægter	2	357.177	297.667
Andre finansielle omkostninger	3	(3.945.786)	(949.644)
Resultat før skat		5.559.335	11.287.689
Skat af årets resultat	4	(725.793)	(1.865.424)
Årets resultat		4.833.542	9.422.265
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.500.000	5.500.000
Overført resultat		2.333.542	3.922.265
Resultatdisponering		4.833.542	9.422.265

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		208.475.000	203.975.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.999	89.999
Materielle aktiver	5	208.504.999	204.064.999
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.380.263	11.550.420
Finansielle aktiver	6	12.380.263	11.550.420
Anlægsaktiver		220.885.262	215.615.419
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.810.123	11.077.356
Andre tilgodehavender		43.100	45.299
Tilgodehavender		14.853.223	11.122.655
Likvide beholdninger		231	6.808
Omsætningsaktiver		14.853.454	11.129.463
Aktiver		235.738.716	226.744.882

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.720	50.720
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.240.263	11.410.420
Overført overskud eller underskud		77.052.050	75.548.351
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	5.500.000
Egenkapital		91.843.033	92.509.491
Udskudt skat	7	30.242.889	30.136.076
Hensatte forpligtelser		30.242.889	30.136.076
Gæld til realkreditinstitutter		86.363.168	87.256.178
Langfristede gældsforpligtelser	8	86.363.168	87.256.178
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	934.090	835.127
Bankgæld		2.050.183	1.298.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226.166	125.345
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.104.019	8.295.965
Skyldige sambeskatningsbidrag		618.980	1.603.036
Anden gæld		4.356.188	4.685.002
Kortfristede gældsforpligtelser		27.289.626	16.843.137
Gældsforpligtelser		113.652.794	104.099.315
Passiver		235.738.716	226.744.882
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.720	11.410.420	75.548.351	5.500.000	92.509.491
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.500.000)	(5.500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(1.500.000)	1.500.000	0	0
Årets resultat	0	2.329.843	3.699	2.500.000	4.833.542
Egenkapital ultimo	50.720	12.240.263	77.052.050	2.500.000	91.843.033

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	1.844.209	1.850.323
Pensioner	243.578	91.005
Andre omkostninger til social sikring	45.482	60.507
Andre personaleomkostninger	108.462	102.182
	2.241.731	2.104.017
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	329.277	283.787
Renteindtægter i øvrigt	12.671	13.880
Dagsværdireguleringer	15.229	0
	357.177	297.667

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	258.856	17.310
Renteomkostninger i øvrigt	3.677.578	921.115
Øvrige finansielle omkostninger	9.352	11.219
	3.945.786	949.644

4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	618.980	1.282.076
Ændring af udskudt skat	106.813	583.348
	725.793	1.865.424

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	78.628.191	889.777
Tilgange	4.193.711	0
Kostpris ultimo	82.821.902	889.777
Af- og nedskrivninger primo	0	(799.778)
Årets afskrivninger	0	(60.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(859.778)
Dagsværdireguleringer primo	125.346.809	0
Årets dagsværdireguleringer	306.289	0
Dagsværdireguleringer ultimo	125.653.098	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	208.475.000	29.999

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Beliggenhed	Kolding By
Afkastkrav, bolig	5,00-5,75 %
Afkastkrav, kontor	7,00%
Afkastkrav, retail	7,00%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,47%
Normaliseret driftsafkast	11,4 mio. kr.
Leje pr. m2 pr. år bolig	1.062 kr.
Leje pr. m2 pr. år erhverv	857 kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelsesomkostninger	55 kr. pr. m2
Administration og vicevært	4.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med -9,2 mio. kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med +10,1 mio. kr.

Alle ejendomme er udlejet, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejerskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 306 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	140.000
Kostpris ultimo	140.000
Opskrivninger primo	11.410.420
Andel af årets resultat	2.329.843
Udbytte	(1.500.000)
Opskrivninger ultimo	12.240.263
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.380.263

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100

7 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	30.242.889	30.136.076
Udskudt skat i alt	30.242.889	30.136.076

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	30.136.076	29.552.728
Indregnet i resultatopgørelsen	106.813	583.348
Ultimo	30.242.889	30.136.076

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	934.090	835.127	86.363.168	82.425.511
	934.090	835.127	86.363.168	82.425.511

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for oprindelig i alt 1.809 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restgælden andrager pr. 31. december 2023 i alt 1.098 t.kr. Lånene udløber i 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 på 204.800 t.kr. mod 200.325 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2023 i alt 0 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Jyske Bank A/S for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2023 i alt 885 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank A/S for P.H. Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2023 i alt 77 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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. Tilgodehavender, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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 lokale omkostninger, 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 Larsen Holding 2019 Aps og alle dets 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.

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 den forventede restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investerings ejendomme

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

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

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

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. 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 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.