



HL Ejendomme Kolding ApS

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.05.2023

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 01.05.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 01.05.2023

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.798.723	8.722.320
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.332.172	21.894.887
Personaleomkostninger	1	(2.104.016)	(1.770.897)
Af- og nedskrivninger		(33.142)	(96.668)
Driftsresultat		7.993.737	28.749.642
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.945.929	3.031.891
Andre finansielle indtægter	2	297.667	383.967
Andre finansielle omkostninger	3	(949.644)	(848.715)
Resultat før skat		11.287.689	31.316.785
Skat af årets resultat	4	(1.865.424)	(6.240.998)
Årets resultat		9.422.265	25.075.787
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.500.000	7.000.000
Overført resultat		3.922.265	18.075.787
Resultatdisponering		9.422.265	25.075.787

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		203.975.000	201.050.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		89.999	173.141
Materielle aktiver	5	204.064.999	201.223.141
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.550.420	9.104.491
Finansielle aktiver	6	11.550.420	9.104.491
Anlægsaktiver		215.615.419	210.327.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.077.356	9.296.061
Andre tilgodehavender		45.299	145.935
Periodeafgrænsningsposter		0	37.349
Tilgodehavender		11.122.655	9.479.345
Likvide beholdninger		6.808	1.028
Omsætningsaktiver		11.129.463	9.480.373
Aktiver		226.744.882	219.808.005

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.720	50.720
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	(1.137.947)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.410.420	8.964.491
Overført overskud eller underskud		75.548.351	74.072.015
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.500.000	7.000.000
Egenkapital		92.509.491	88.949.279
Udskudt skat	7	30.136.076	29.552.728
Hensatte forpligtelser		30.136.076	29.552.728
Gæld til realkreditinstitutter		87.256.178	88.046.563
Anden gæld		0	1.458.907
Langfristede gældsforpligtelser	8	87.256.178	89.505.470
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	835.127	1.040.245
Bankgæld		1.298.662	795.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.345	241.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.295.965	3.851.824
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.603.036	1.512.785
Anden gæld		4.685.002	4.357.868
Kortfristede gældsforpligtelser		16.843.137	11.800.528
Gældsforpligtelser		104.099.315	101.305.998
Passiver		226.744.882	219.808.005
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	50.720	(1.137.947)	8.964.491	74.072.015	7.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(7.000.000)
Værdireguleringer	0	1.458.907	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(320.960)	0	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	(1.500.000)	1.500.000	0
Årets resultat	0	0	3.945.929	(23.664)	5.500.000
Egenkapital ultimo	50.720	0	11.410.420	75.548.351	5.500.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	88.949.279
Udbetalt ordinært udbytte	(7.000.000)
Værdireguleringer	1.458.907
Skat af egenkapitalbevægelser	(320.960)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Årets resultat	9.422.265
Egenkapital ultimo	92.509.491

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	1.850.323	1.609.309
Pensioner	91.005	69.358
Andre omkostninger til social sikring	60.506	52.915
Andre personaleomkostninger	102.182	39.315
	2.104.016	1.770.897
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	283.787	348.865
Renteindtægter i øvrigt	13.880	18.765
Øvrige finansielle indtægter	0	16.337
	297.667	383.967

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.310	0
Renteomkostninger i øvrigt	921.115	838.707
Øvrige finansielle omkostninger	11.219	10.008
	949.644	848.715

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	1.282.076	1.374.949
Ændring af udskudt skat	583.348	4.866.049
	1.865.424	6.240.998

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	77.035.363	1.364.114
Tilgange	1.592.828	0
Afgange	0	(474.337)
Kostpris ultimo	78.628.191	889.777
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.190.973)
Årets afskrivninger	0	(83.142)
Tilbageførsel ved afgange	0	474.337
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(799.778)
Dagsværdireguleringer primo	124.014.637	0
Årets dagsværdireguleringer	1.332.172	0
Dagsværdireguleringer ultimo	125.346.809	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	203.975.000	89.999

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	7,0%
Afkastkrav, retail	7,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,2%
Normaliseret driftsafkast	10,6 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelsesomkostninger	55 kr. pr. m ²
Administration og vicevært	4.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med -9,4 mio. kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med +10,3 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 1.332 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	8.964.491
Andel af årets resultat	3.945.929
Udbytte	(1.500.000)
Opskrivninger ultimo	11.410.420
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.550.420

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

7 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	30.136.076	29.552.728
Udskudt skat i alt	30.136.076	29.552.728

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	29.552.728	24.686.679
Indregnet i resultatopgørelsen	583.348	4.866.049
Ultimo	30.136.076	29.552.728

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	835.127	1.040.245	87.256.178	83.296.487
	835.127	1.040.245	87.256.178	83.296.487

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindelig i alt 1.809 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2022 i alt 1.067 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. 31.12.2022 på 200.325 t.kr. mod 197.400 t.kr. pr. 31.12.2021.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2022 i alt 29 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2022 i alt 690 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. 31.12.2022 i alt 73 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 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.