
Bo Godt ApS

Nørrevænget 7, 5672 Broby

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 34 73 29 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /5 2020

Christian Poulsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bo Godt ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 7. maj 2020

Direktion

Christian Poulsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bo Godt ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bo Godt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

Odense, den 7. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Mette Plambech
statsautoriseret revisor
mne34162

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bo Godt ApS
Nørrevænget 7
5672 Broby

CVR-nr.: 34 73 29 49
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Christian Poulsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Bo Godt ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som ejendoms- og projektselskab og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 7.766.159, heraf værdireguleringer på DKK 3.778.077, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 51.750.255.

Som følge af fusion pr. 1. januar 2019, hvor CP Huse ApS, Byfolden ApS, Ørbæk Bolig ApS, Mejlholmgade ApS, Mejlholmparken Boliger ApS, Kærvej Bolig ApS, CP Bolig ApS blev fusioneret ind i Bo Godt ApS (fortsættende selskab), er sammenligningstal tilpasset, således at disse præsenteres som om fusionen har været gennemført i sammenligningsåret 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets forventninger til fremtiden kan blive påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Selskabet forventede før Covid-19 udbruddet en øget aktivitet i 2020. Selvom ejendomsmarkedet er påvirket heraf forventer ledelsen at niveauet kommer tilbage til normalen inden for en overskuelig fremtid. Der er dog risiko for, at omsætning og indtjening vil falde som konsekvens af Covid-19. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at kunne udtale sig om, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020. Ledelsen forventer dog, at den forventede udvikling vil blive påvirket negativt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		9.746.461	8.557.098
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		4.228.077	3.864.858
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		13.974.538	12.421.956
Personaleomkostninger	2	-1.074.576	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-2.834	-3.780
Andre driftsomkostninger		-198.651	-160.000
Resultat før finansielle poster		12.698.477	12.258.176
Finansielle indtægter	4	21.307	4.145
Finansielle omkostninger	5	-1.542.114	-1.690.274
Resultat før skat		11.177.670	10.572.047
Skat af årets resultat	6	-2.542.181	-1.643.514
Årets resultat		8.635.489	8.928.533

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		8.635.489	8.928.533
		8.635.489	8.928.533

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	8	204.539.181	199.938.537
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	2.834
Andre investeringsaktiver	7	250.000	250.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	0	4.938.088
Materielle anlægsaktiver		204.789.181	205.129.459
Anlægsaktiver		204.789.181	205.129.459
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		877.439	633.951
Andre tilgodehavender		49.991	47.512
Periodeafgrænsningsposter		41.182	180.106
Tilgodehavender		968.612	861.569
Likvide beholdninger		1.119.110	2.248.805
Omsætningsaktiver		2.087.722	3.110.374
Aktiver		206.876.903	208.239.833

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		904.196	904.196
Overført resultat		51.715.389	43.079.900
Egenkapital		52.619.585	43.984.096
Hensættelse til udskudt skat		6.140.702	5.216.071
Hensatte forpligtelser		6.140.702	5.216.071
Gæld til realkreditinstitutter		112.034.290	124.069.790
Anden gæld		4.095.075	4.964.839
Langfristede gældsforpligtelser	9	116.129.365	129.034.629
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.394.280	3.601.808
Kreditinstitutter		9.064.140	6.882.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser		460.275	1.799.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.655.758	8.851.834
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.617.550	1.489.267
Deposita		3.572.083	3.644.503
Anden gæld	9	2.223.165	3.734.966
Kortfristede gældsforpligtelser		31.987.251	30.005.037
Gældsforpligtelser		148.116.616	159.039.666
Passiver		206.876.903	208.239.833
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	904.196	43.079.900	43.984.096
Årets resultat	0	8.635.489	8.635.489
Egenkapital 31. december	904.196	51.715.389	52.619.585

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31.december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Der er en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets omsætning og indtjening i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020. Ledelsen forsøger naturligvis at indhente evt. tabt omsætning senere på året.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	914.021	0
Pensioner	70.993	0
Andre omkostninger til social sikring	4.533	0
Andre personaleomkostninger	85.029	0
	1.074.576	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.834	3.780
	2.834	3.780
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	21.307	4.145
	21.307	4.145
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.542.114	1.690.274
	1.542.114	1.690.274

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.617.550	1.489.268
Årets udskudte skat	924.631	154.246
	2.542.181	1.643.514

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Andre investeringsakti- ver	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	59.264	250.000	4.938.088
Tilgang i årets løb	0	0	2.208.424
Overførsler i årets løb	0	0	-7.146.512
Kostpris 31. december	59.264	250.000	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	56.430	0	0
Årets afskrivninger	2.834	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	59.264	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	250.000	0

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	176.649.537
Tilgang i årets løb	3.479.941
Afgang i årets løb	-10.253.884
Overførsler i årets løb	7.146.512
Kostpris 31. december	177.022.106
Værdireguleringer 1. januar	23.288.998
Årets værdireguleringer	4.228.077
Værdireguleringer 31. december	27.517.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december	204.539.181

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat gennemsnitligt afkastkrav, der kan opgøres til 5,90%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,40	5,90	6,40
Dagsværdi	223.472.942	204.539.181	188.563.153
Ændring i dagsværdi	18.933.761	0	-15.976.028

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	95.742.573	107.799.312
Mellem 1 og 5 år	16.291.717	16.270.478
Langfristet del	<u>112.034.290</u>	<u>124.069.790</u>
Inden for 1 år	<u>3.394.280</u>	<u>3.601.808</u>
	<u>115.428.570</u>	<u>127.671.598</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	657.071	1.526.835
Mellem 1 og 5 år	3.438.004	3.438.004
Langfristet del	<u>4.095.075</u>	<u>4.964.839</u>
Inden for 1 år	859.501	859.501
Øvrig kortfristet gæld	1.363.664	2.875.465
Kortfristet del	<u>2.223.165</u>	<u>3.734.966</u>
	<u>6.318.240</u>	<u>8.699.805</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	204.539.181	204.876.625
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Ejerpantebreve på i alt TDKK 40, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	13.888.381	13.595.072

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Chr. P. Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bo Godt ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Som følge af fusion pr. 1. januar 2019, hvor CP Huse ApS, Byfolden ApS, Ørbæk Bolig ApS, Mejlholmgade ApS, Mejlholmparken Boliger ApS, Kærvej Bolig ApS, CP Bolig ApS blev fusioneret ind i Bo Godt ApS (fortsættende selskab), er sammenligningstal tilpasset, således at disse præsenteres som om fusionen har været gennemført i sammenligningsåret 2018.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaitions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Herudover omfatter andre eksterne omkostninger virksomhedens primære aktiviteter herunder administrationsomkostninger mv.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet Chr. P. Holding ApS som administrationselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar. Værdireguleringer udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.