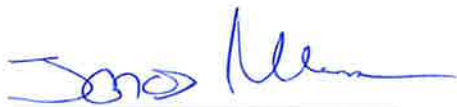


Just & Nielsen Ejendomme ApS
Skovhegnet 3
8600 Silkeborg

CVR-nummer 35242961

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. februar 2017



Janus Skov Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Aktiver | 10 |
| Passiver | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Skovhegnet 3
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 35242961
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Direktion

Janus Skov Nielsen
Magnus Just-Olesen

Revisor

Dansk Revision Silkeborg
Registreret revisionsaktieselskab
Hagemannsvej 4
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Just & Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 13. februar 2017

Direktionen:



Janus Skov Nielsen



Magnus Just-Olesen

Revision af årsrapport

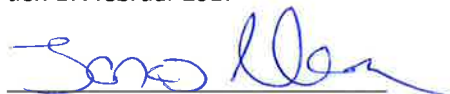
Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 17. februar 2017



Janus Skov Nielsen

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Just & Nielsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Just & Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet, som beskriver at selskabet i strid med Selskabsloven har ydet en hovedanpartshaver ulovligt anpartshaverlån, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i årets løb.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er 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.

Silkeborg, 13. februar 2017

Dansk Revision Silkeborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 21678309



Jan Pedersen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opkøb, udlejning og salg af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 5,75% - 6,8%.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.

Gødvadbakke 17

| afkast | resultat | markeds værdi | forskel | Udskudt skat 22% | Egenkapital 30.09.2016 | Justeret egenkapital |
|-------------|----------------|------------------|-----------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5,0% | 189.424 | 3.788.480 | 1.002.833 | 220.623 | 1.992.184 | 2.774.394 |
| 6,0% | 189.424 | 3.157.067 | 371.420 | 81.712 | 1.992.184 | 2.281.892 |
| 6,8% | 189.424 | 2.785.647 | 0 | 0 | 1.992.184 | 1.992.184 |
| 7,0% | 189.424 | 2.706.057 | -79.590 | -17.510 | 1.992.184 | 1.930.104 |

Vesterbakken 13

| afkast | resultat | markeds værdi | forskel | Udskudt skat 22% | Egenkapital 30.09.2016 | Justeret Egenkapital |
|--------------|----------------|------------------|----------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5,00% | 226.617 | 4.532.340 | 591.175 | 130.059 | 1.992.184 | 2.453.301 |
| 5,50% | 226.617 | 4.120.309 | 179.144 | 39.412 | 1.992.184 | 2.131.916 |
| 5,75% | 226.617 | 3.941.165 | 0 | 0 | 1.992.184 | 1.992.184 |
| 6,00% | 226.617 | 3.776.950 | -164.215 | -36.127 | 1.992.184 | 1.864.096 |

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Ledelsesberetning

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med Årsregnskabsloven §38 og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Investerings ejendommene er målt til dagsværdi baseret på eksterne vurderinger, understøttet af en afkastbaseret model, hvor nettohuslejeindtægter indgår med fradrag af omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Ud over ovenstående har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

| | | 2015/16 | 2014/15 |
|------|--|----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. oktober - 30. september | | |
| | Bruttofortjeneste | 256.578 | 270 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 512.266 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 768.844 | 270 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 9 |
| | Finansielle omkostninger | -111.512 | -116 |
| | Resultat før skat | 657.332 | 163 |
| 1 | Skat af årets resultat | -144.600 | -37 |
| | Årets resultat | 512.732 | 126 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Foreslået udbytte | 103.400 | 150 |
| | Overført resultat | 409.332 | -24 |
| | Resultatdisponering i alt | 512.732 | 126 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |

| | | 2015/16 | 2014/15 |
|------|---|------------------|--------------|
| Note | Balance | DKK | 1.000 DKK |
| | Aktiver pr. 30. september | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 6.726.813 | 6.175 |
| | Materielle anlægsaktiver | 6.726.813 | 6.175 |
| | Anlægsaktiver i alt | 6.726.813 | 6.175 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 9.401 | 21 |
| 4 | Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 97 |
| | Tilgodehavender | 9.401 | 118 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 9.401 | 118 |
| | Aktiver i alt | 6.736.214 | 6.293 |

| Note | Balance | 2015/16 DKK | 2014/15 1.000 DKK |
|------|---|------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. september | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| | Overført resultat | 1.808.784 | 1.399 |
| | Foreslået udbytte | 103.400 | 150 |
| 5 | Egenkapital i alt | 1.992.184 | 1.629 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 530.700 | 418 |
| | Hensatte forpligtelser | 530.700 | 418 |
| | Kreditinstitutter | 3.649.521 | 3.742 |
| | Selskabsskat | 31.900 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 3.681.421 | 3.742 |
| | Kreditinstitutter | 332.185 | 348 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 167.844 | 133 |
| | Selskabsskat | 20.679 | 21 |
| | Anden gæld | 11.201 | 1 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 531.909 | 503 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 4.744.030 | 4.664 |
| | Passiver i alt | 6.736.214 | 6.293 |
| 6 | Usikkerhed ved indregning og måling | | |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2015/16 | 2014/15 |
|-------|---------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |

1 Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|----------------|-----------|
| Skat af årets resultat | 31.900 | 21 |
| Regulering af udskudt skat | 112.700 | 17 |
| Skat af årets resultat i alt | 144.600 | 37 |

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

3 Investeringsejendomme

| | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| Kostpris 1. oktober | 4.274.933 | 4.175 |
| Tilgang i årets løb | 39.480 | 100 |
| Kostpris 30. september | 4.314.413 | 4.275 |
| Dagsværdiregulering 1. oktober | 1.900.134 | 1.900 |
| Årets dagsværdiregulering | 512.266 | 0 |
| Dagsværdireguleringer 30. september | 2.412.400 | 1.900 |
| Investeringsejendomme i alt | 6.726.813 | 6.175 |

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

| | | |
|--|----------|-----------|
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 97 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt | 0 | 97 |

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

| 5 Egenkapital | Virksom- | Overført | Foreslået | I alt |
|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------|
| | hedskapi- tal | resultat | udbytte | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 80 | 1.399 | 150 | 1.629 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -150 | -150 |
| Årets resultat | 0 | 409 | 103 | 513 |
| Egenkapital ultimo | 80 | 1.809 | 103 | 1.992 |

| | | |
|--------------|---------|-----------|
| | 2015/16 | 2014/15 |
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 5,75% - 6,8%.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.

Gødvadbakke 17

| afkast | resultat | markeds værdi | forskel | Udskudt skat 22% | Egenkapital 30.09.2016 | Justeret egenkapital |
|-------------|----------------|------------------|-----------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5,0% | 189.424 | 3.788.480 | 1.002.833 | 220.623 | 1.992.184 | 2.774.394 |
| 6,0% | 189.424 | 3.157.067 | 371.420 | 81.712 | 1.992.184 | 2.281.892 |
| 6,8% | 189.424 | 2.785.647 | 0 | 0 | 1.992.184 | 1.992.184 |
| 7,0% | 189.424 | 2.706.057 | -79.590 | -17.510 | 1.992.184 | 1.930.104 |

Vesterbakken 13

| afkast | resultat | markeds værdi | forskel | Udskudt skat 22% | Egenkapital 30.09.2016 | Justeret Egenkapital |
|--------------|----------------|------------------|----------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5,00% | 226.617 | 4.532.340 | 591.175 | 130.059 | 1.992.184 | 2.453.301 |
| 5,50% | 226.617 | 4.120.309 | 179.144 | 39.412 | 1.992.184 | 2.131.916 |
| 5,75% | 226.617 | 3.941.165 | 0 | 0 | 1.992.184 | 1.992.184 |
| 6,00% | 226.617 | 3.776.950 | -164.215 | -36.127 | 1.992.184 | 1.864.096 |

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

| | 2015/16 | 2014/15 |
|--------------|---------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld på i alt 4.295 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.727 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Brugstid

Restværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagedisconteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.