

OPP P-Hus Skejby A/S

Jørgen Knudsens Vej 2

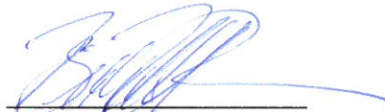
3520 Farum

CVR-nr. 36894091

Årsrapport for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2020



Birthe Ullbæk Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for OPP P-Hus Skejby A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

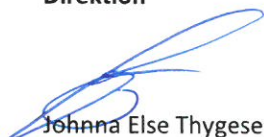
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. marts 2020

Direktion




Johanna Else Thygesen
Direktør

Bestyrelse



Carsten Grøhn
Formand



Christian Bonde Pedersen



Johanna Else Thygesen

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse at årsregnskabet for OPP P-Hus Skejby A/S 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OPP P-Hus Skejby A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 3. marts 2020



Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i OPP P-Hus Skejby A/S

Konklusion

Det er 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for OPP P-Hus Skejby A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 regnskabet 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 3. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231



Erik Stener Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne9947



Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

OPP P-Hus Skejby A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	OPP P-Hus Skejby A/S c/o PenSam Liv forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	36894091
Stiftelsesdato	11. maj 2015
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen Johnna Else Thygesen
Direktion	Johnna Else Thygesen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
Intern revision	Palle Mortensen Revisionschef
Administrationsselskab	Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. sal 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er opførelse og drift af et eller flere P-Huse samt drift af overfladeparkering til brug for Aarhus Universitetshospital, Skejby.

Selskabet har i en kontraktperiode påtaget sig et totaløkonomisk ansvar for drift og administration af eksisterende samt nyt parkeringsanlæg i et OPP-samarbejde med universitetshospitalet.

P-huset overdrages ved aftalens udløb til en aftalt købesum.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 32.074.359, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 241.083.122, og en egenkapital på kr. 229.807.812.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2019 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		32.441.768	18.281.462
Ejendommens driftsudgifter		-20.245.740	-10.575.945
Andre eksterne omkostninger		-1.515.524	-1.361.418
Bruttoresultat		10.680.504	6.344.099
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.063.794	-966.171
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.262.927	0
Driftsresultat		8.353.783	5.377.928
Finansielle omkostninger	1	-147.000	-1.185.739
Resultat før skat		8.206.783	4.192.189
Skat af årets resultat	2	23.867.576	-305.056
Årets resultat		32.074.359	3.887.133
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		24.000.000	0
Overført resultat		8.074.359	3.887.133
Resultatdisponering		32.074.359	3.887.133

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.831.086	18.894.880
Investeringsjendomme	3	<u>192.700.000</u>	<u>192.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>210.531.086</u>	<u>211.594.880</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>210.531.086</u>	<u>211.594.880</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.278.031	1.792.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	400.790
Andre tilgodehavender		<u>69.692</u>	<u>295.733</u>
Tilgodehavender		<u>4.347.723</u>	<u>2.488.523</u>
Likvide beholdninger		<u>26.204.313</u>	<u>10.707.691</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>30.552.036</u>	<u>13.196.214</u>
Aktiver i alt		<u>241.083.122</u>	<u>224.791.094</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	20.001.000	20.001.000
Overkurs ved emission	5	0	0
Overført resultat	6	185.806.812	177.732.453
Udbytte for regnskabsåret		<u>24.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>229.807.812</u>	<u>197.733.453</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>0</u>	<u>24.037.407</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>24.037.407</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.459.231	3.020.234
Gæld til tilknyttede virksomheder		332.364	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		<u>483.715</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>11.275.310</u>	<u>3.020.234</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.275.310</u>	<u>3.020.234</u>
Passiver i alt		<u>241.083.122</u>	<u>224.791.094</u>
Personale	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	147.000	1.185.739
	147.000	1.185.739
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-400.790
Årets regulering af udskudt skat	-24.037.407	705.846
Regulering af tidligere års skat	169.831	0
	-23.867.576	305.056
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	91.257.000	91.357.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.262.927	0
Afgang i årets løb	0	-100.000
Kostpris ultimo	92.519.927	91.257.000
Dagsværdireguleringer primo	101.443.000	101.443.000
Årets reguleringer	-1.262.927	0
Dagsværdireguleringer ultimo	100.180.073	101.443.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	192.700.000	192.700.000

Ejendommen er optaget til dagsværdi. Målingen af dagsværdien er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjorte efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen.

Til fastsættelse af dagsværdien er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Anvendt afkastkrav: 5,00%
Anvendt inflationstakt: 1,0%

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	20.001.000	20.000.000
Årets kapitalforhøjelser	0	1.000
Saldo ultimo	20.001.000	20.001.000

Der har været følgende ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år:
2018, 4. december, kapitalforhøjelse ved gældskonvertering, nom. kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser og består af anparter på kr. 1, eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

5. Overkurs ved emission

Overkurs ved årets kapitalforhøjelser	0	90.621.258
Overført til overført resultat	0	-90.621.258
Saldo ultimo	0	0

6. Overført resultat

Saldo primo	177.732.453	4.098.522
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	79.125.540
Årets resultat	8.074.359	3.887.133
Overført fra overkurs ved emission	0	90.621.258
Saldo ultimo	185.806.812	177.732.453

7. Personale

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktion eller bestyrelse i regnskabsåret. Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

8. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat i forhold til indgangsværdierne pr. 1. januar 2019, hvor selskabet er omfattet af reglerne i selskabsskattelovens §3A. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 24 mio.kr.

Selskabet har indgået uopsigelig kontrakt med Apcoa frem til 2031.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

10. Ejerskab

Hele virksomhedskapitalen ejes af PenSam Liv forsikringsaktieselskab, cvr.nr. 14 63 89 03.

Med hjemstedsadressen:
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, cvr.nr. 12 62 95 32.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for OPP P-Hus Skejby A/S for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift af ejendommen indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Fra regnskabsåret 2019 afsættes der ikke skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens §3A.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 20 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter ejerperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.