
PVJ Ejendomme A/S

Jernet 4, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 37 98 53 41

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/12 2023

Mogens Bøche
Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for PVJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. december 2023

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland
Adm. direktør

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen
Formand

Claus Vilfred Johansen Eland

Allan Johansen

Mogens Bøche Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PVJ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PVJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Trekantområdet, den 13. december 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Selskabsoplysninger

Selskabet	PVJ Ejendomme A/S Jernet 4 6000 Kolding CVR-nr: 37 98 53 41 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Paul Vilfred Johansen, formand Claus Vilfred Johansen Eland Allan Johansen Mogens Bøche Sørensen
Direktion	Claus Vilfred Johansen Eland
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 5.800.340, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 176.339.094.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		16.826.974	19.609.192
Værdiregulering af investeringsaktiver		240.257	22.445.947
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		17.067.231	42.055.139
Personaleomkostninger	1	-5.384.313	-5.133.150
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-187.117	-231.119
Andre driftsomkostninger		0	-3.890.388
Resultat før finansielle poster		11.495.801	32.800.482
Finansielle indtægter	3	239.813	3.724.430
Finansielle omkostninger	4	-4.267.042	-3.671.761
Resultat før skat		7.468.572	32.853.151
Skat af årets resultat	5	-1.668.232	-7.214.675
Årets resultat		5.800.340	25.638.476

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Overført resultat	5.800.340	21.638.476
	5.800.340	25.638.476

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	6	414.175.326	413.850.027
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	641.042	624.409
Materielle anlægsaktiver		414.816.368	414.474.436
Andre tilgodehavender	8	1.387.525	1.193.628
Finansielle anlægsaktiver		1.387.525	1.193.628
Anlægsaktiver		416.203.893	415.668.064
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		135.815	769.839
Andre tilgodehavender	9	4.486.021	3.383.405
Periodeafgrænsningsposter		100.000	19.410
Tilgodehavender		4.721.836	4.172.654
Likvide beholdninger		1.475.293	39.925
Omsætningsaktiver		6.197.129	4.212.579
Aktiver		422.401.022	419.880.643

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Reserve for sikringstransaktioner		7.214.312	6.299.248
Overført resultat		158.624.782	152.824.442
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital		176.339.094	173.623.690
Hensættelse til udskudt skat		41.243.074	40.935.310
Hensatte forpligtelser		41.243.074	40.935.310
Gæld til realkreditinstitutter		170.003.240	149.881.351
Selskabsskat		1.618.562	5.870.759
Langfristede gældsforpligtelser	10	171.621.802	155.752.110
Gæld til realkreditinstitutter	10	5.569.441	5.520.934
Kreditinstitutter		0	15.112.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.534.935	1.275.049
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.896.189	11.458.086
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		67.597	27.597
Selskabsskat	10	1.303.856	453.049
Deposita		7.697.950	7.506.275
Anden gæld		4.127.084	8.216.242
Kortfristede gældsforpligtelser		33.197.052	49.569.533
Gældsforpligtelser		204.818.854	205.321.643
Passiver		422.401.022	419.880.643
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	10.500.000	1.676.488	151.931.484	4.000.000	168.107.972
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	4.622.760	892.958	0	5.515.718
Korrigeret egenkapital 1. juli	10.500.000	6.299.248	152.824.442	4.000.000	173.623.690
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	1.173.158	0	0	1.173.158
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-258.094	0	0	-258.094
Årets resultat	0	0	5.800.340	0	5.800.340
Egenkapital 30. juni	10.500.000	7.214.312	158.624.782	0	176.339.094

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	4.713.561	4.800.375
Pensioner	461.155	147.907
Andre omkostninger til social sikring	79.346	82.941
Andre personaleomkostninger	130.251	101.927
	5.384.313	5.133.150
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	159.036	248.619
Gevinst og tab ved afhændelse	28.081	-17.500
	187.117	231.119

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	19.136
Andre finansielle indtægter	239.813	3.604.768
Valutakursreguleringer	0	100.526
	239.813	3.724.430

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	60.040	176.782
Andre finansielle omkostninger	4.207.002	3.494.979
	4.267.042	3.671.761

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.360.468	4.291.528
Årets udskudte skat	307.764	3.270.890
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-347.743
	<u>1.668.232</u>	<u>7.214.675</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	272.198.427
Tilgang i årets løb	85.042
Kostpris 30. juni	<u>272.283.469</u>
Værdireguleringer 1. juli	141.651.600
Årets værdireguleringer	240.257
Værdireguleringer 30. juni	<u>141.891.857</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>414.175.326</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme målt til dagsværdi fordeler sig på henholdsvis 41 boligudlejningsejendomme, 10 blandede kontor-, detail- og boligudlejningsejendomme, 2 detailejendomme, 2 kontorejendomme, 3 industriejendomme samt 1 grundstykke.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi hovedsagelig ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdierne er beregnet ud fra følgende afkastkrav:

- Boligudlejningsejendomme beliggende i Trekantområdet er værdiansat med afkastkrav på mellem 5,00% - 7,50 %.
- Blandede kontor-, detail- og boligudlejningsejendomme beliggende i Trekantområdet er værdiansat med afkastkrav mellem 5,00% og 6,25%.
- Kontorejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 5,75%
- Industrijendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 5,50%
- Detailejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 7,00%

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni er der anvendt i intervallet 5,00 % - 7,50 %. Det kan opgøres til 5,85 %.

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

Ændringer i	-0,25% DKK	Basis DKK	0,25% DKK
Afkastprocent	5,6	5,85	6,1
Dagsværdi	432.665.296	414.175.326	397.200.927
Ændring i dagsværdi	18.489.970	0	-16.974.399

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	3.867.882
Tilgang i årets løb	303.750
Afgang i årets løb	-128.081
Kostpris 30. juni	<u>4.043.551</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	3.243.473
Årets afskrivninger	254.883
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-95.847
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>3.402.509</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>641.042</u>

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
	DKK
Kostpris 1. juli	1.193.628
Tilgang i årets løb	193.897
Kostpris 30. juni	<u>1.387.525</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.387.525</u>

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringsloven § 18B. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer.

Noter til årsregnskabet

9. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Aktiver	4.136.467	2.963.308

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 78 - 141 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR +3% med en fast rente på mellem 1,02 % - 3,25 %. Renteswapaftalen er indgået for 10 år restløbetid. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 4.136.467.

	<u>Værdiregule- ring, egenkapital</u>	<u>Dagsværdi 30. juni</u>
	DKK	DKK
Renteswaps	1.173.159	4.136.467

10. 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	154.359.806	121.616.461
Mellem 1 og 5 år	15.643.434	28.264.890
Langfristet del	170.003.240	149.881.351
Inden for 1 år	5.569.441	5.520.934
	<u>175.572.681</u>	<u>155.402.285</u>

Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.618.562	5.870.759
Langfristet del	1.618.562	5.870.759
Inden for 1 år	1.303.856	453.049
	<u>2.922.418</u>	<u>6.323.808</u>

Noter til årsregnskabet

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	414.175.326	413.850.027
-----------------------------------------------------	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 48.774 i ejendomme, er stillet til sikkerhed for bankforbindelser.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for P.V. Johansen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PVJ Ejendomme A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Der er i regnskabsåret konstateret fejl ved indregning af renteswaps og udskudt skat vedrørende tidligere år. Ledelsen har derfor besluttet at rette sammenligningstallet for at sikre et retvisende billede af regnskabet.

Ændringen har ikke haft resultatmæssig effekt, men primo egenkapital er ændret positivt med DKK 5.515.718.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom, administration samt kontorhold.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med P.V Johansen Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede 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.

Noter til årsregnskabet

Øvrige materielle anlægsaktiver

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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.