



PVJ Ejendomme A/S

Jernet 4
6000 Kolding
CVR-nr. 37985341

Årsrapport 01.01.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.10.2021

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.06.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PVJ Ejendomme A/S

Jernet 4

6000 Kolding

CVR-nr.: 37985341

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen, formand

Allan Johansen

Claus Vilfred Johansen Eland

Finn Boel Pedersen

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021 for PVJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 07.10.2021

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland

adm. dir.

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen

formand

Allan Johansen

Claus Vilfred Johansen Eland

Finn Boel Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PVJ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PVJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 07.10.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	27.998	17.520	17.483	17.479	16.504
Driftsresultat	125.136	13.439	24.567	10.338	11.375
Resultat af finansielle poster	(6.539)	(5.608)	(5.905)	(6.177)	(7.122)
Årets resultat	92.467	7.831	18.662	4.161	4.252
Balancesum	415.777	268.557	263.792	246.342	245.996
Investeringer i materielle aktiver	36.648	2.275	3.721	2.019	245.242
Egenkapital	141.492	51.239	45.353	26.136	20.025
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	95,95	16,21	52,21	18,03	21,20
Soliditetsgrad (%)	34,03	19,08	17,19	10,61	8,14

Det bemærkes, at årsregnskabet 2020/21 omfatter 18 måneder. Derudover er selskabet fra regnskabsåret 2020/21 fusioneret med tidligere søsterselskab og omdannet til aktieselskab mod tidligere partnerselskab.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har med virkning fra 01.01.2020 fusioneret med PVJ Ejendomme 1 A/S. Selskabet er desuden omdannet fra P/S til A/S, hvorfor selskabets balance i modsætning til tidligere indeholder regnskabsposter relateret til selskabsskat.

Årets resultat før skat viser et overskud på 118.597 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering på 109.183 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers afkast samt fastsatte afkastkrav. Jævnfør omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der kan være usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jævnfør omtale heraf i regnskabet note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		27.998.244	17.520.324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		109.183.133	2.902.332
Personaleomkostninger	1	(11.293.209)	(6.380.841)
Af- og nedskrivninger	2	(752.199)	(602.568)
Driftsresultat		125.135.969	13.439.247
Andre finansielle indtægter		14.489	2.949
Andre finansielle omkostninger		(6.553.402)	(5.611.001)
Resultat før skat		118.597.056	7.831.195
Skat af årets resultat	3	(26.130.192)	0
Årets resultat		92.466.864	7.831.195
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		92.466.864	7.831.195
Resultatdisponering		92.466.864	7.831.195

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		411.255.347	265.639.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		526.449	1.152.190
Materielle aktiver	4	411.781.796	266.791.190
Andre tilgodehavender		1.002.196	805.544
Finansielle aktiver	5	1.002.196	805.544
Anlægsaktiver		412.783.992	267.596.734
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		683.376	457.980
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.885.762	0
Andre tilgodehavender		381.147	413.661
Periodeafgrænsningsposter		30.501	84.578
Tilgodehavender		2.980.786	956.219
Likvide beholdninger		12.116	4.351
Omsætningsaktiver		2.992.902	960.570
Aktiver		415.776.894	268.557.304

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		10.500.000	10.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		699.022	0
Overført overskud eller underskud		130.293.008	41.238.639
Egenkapital		141.492.030	51.238.639
Udskudt skat		38.557.378	0
Hensatte forpligtelser		38.557.378	0
Gæld til realkreditinstitutter		164.514.471	147.776.700
Deposita		7.081.550	6.646.276
Anden gæld		86.438	28.961
Langfristede gældsforpligtelser	6	171.682.459	154.451.937
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	5.520.934	5.120.214
Bankgæld		39.098.140	43.459.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		261.804	281.490
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		36.329	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.101.031	0
Anden gæld		17.026.789	14.005.577
Kortfristede gældsforpligtelser		64.045.027	62.866.728
Gældsforpligtelser		235.727.486	217.318.665
Passiver		415.776.894	268.557.304
Finansielle instrumenter	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	0	41.238.639	51.238.639
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	(3.412.495)	(3.412.495)
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	500.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	896.182	0	896.182
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(197.160)	0	(197.160)
Årets resultat	0	0	92.466.864	92.466.864
Egenkapital ultimo	10.500.000	699.022	130.293.008	141.492.030

Effekt af virksomhedskøb o.l. består af tilgang ved fusion med PVJ Ejendomme 1 A/S pr. 01.01.2020 samt effekt af omdannelse fra P/S til A/S.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	10.909.476	6.052.301
Pensioner	194.655	153.770
Andre omkostninger til social sikring	107.763	74.044
Andre personaleomkostninger	81.315	100.726
	11.293.209	6.380.841
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	10	9

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	838.127	655.068
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(85.928)	(52.500)
	752.199	602.568

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	1.903.871	0
Ændring af udskudt skat	24.226.321	0
	26.130.192	0

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	249.016.480	3.419.345
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	36.010.000	0
Tilgange	423.214	214.458
Afgange	0	(95.625)
Kostpris ultimo	285.449.694	3.538.178
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.267.155)
Årets afskrivninger	0	(838.127)
Tilbageførsel ved afgange	0	93.553
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.011.729)
Dagsværdireguleringer primo	16.622.520	0
Årets dagsværdireguleringer	109.183.133	0
Dagsværdireguleringer ultimo	125.805.653	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	411.255.347	526.449

Selskabets investeringsejendomme målt til dagsværdi fordeler sig på henholdsvis 42 boligudlejningsejendomme, 11 blandede kontor-, detail- og boligudlejningsejendomme, 1 detailejendom, 2 kontorejendomme, 3 industriejendomme samt 2 grundstykker.

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 Kolding, Vamdrup, Haderslev og Vester Nebel er værdiansat med afkastkrav på 5%
- Blandede kontor-, detail- og boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding og Haderslev er værdiansat med afkastkrav på 6,25%
- Kontorejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 6,75%
- Industriejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 6,75%
- Detailejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 7%

Grundstykker værdiansættes på baggrund af en vurdering af byggeretspriser eller tilsvarende.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 35,8 mio. kr.

Selskabets ejendomme indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventede fremtidige nettolejeindtægter baseret på tidligere reliserede afkast for ejendomme under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, forventet tomgang, omkostninger til drift af ejendommene mv. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker og ledelsens vurdering af de enkelte ejendomme.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i for eksempel renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Der kan således være usikkerhed forbundet med fastsættelsen heraf.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

5 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	805.544
Tilgange	196.652
Kostpris ultimo	1.002.196
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.002.196

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.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.520.934	5.120.214	164.514.471	140.280.968
Deposita	0	0	7.081.550	0
Anden gæld	0	0	86.438	0
	5.520.934	5.120.214	171.682.459	140.280.968

7 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 4.216 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Hovedstolen på renteswaps udgør 20 og 25 mio. kr. og sikrer en fast rente på hhv. 1,68% og 1,02% i 10 år med udløb den 31.12.2029. Renteswaps og bankgæld er indgået med samme modpart i form af selskabets sædvanlige bankforbindelse.

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	411.255.347	(4.216.470)
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	109.183.133	0
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen.	0	896.182

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	221.430	342.210

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P.V. Johansen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 411.255 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 73.150 t.kr. i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår udgør i år 18 måneder, hvor sammenligningstillene omfatter 12 måneder, hvorfor tallene ikke er sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til udlejning af ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og lignede indtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er endvidere omkostninger til vederlag/overskudsandel til aktive kommanditaktionærer

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.