



PVJ Ejendomme A/S

Jernet 4
6000 Kolding
CVR-nr. 37985341

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.10.2022

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.06.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PVJ Ejendomme A/S

Jernet 4

6000 Kolding

CVR-nr.: 37985341

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

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 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 07.10.2022

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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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.

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 07.10.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021/22	2020/21	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	19.609	27.998	17.520	17.483	17.479
Driftsresultat	32.800	125.136	13.439	24.567	10.338
Resultat af finansielle poster	53	(6.539)	(5.608)	(5.905)	(6.177)
Årets resultat	25.638	92.467	7.831	18.662	4.161
Balancesum	416.917	415.777	268.557	263.792	246.342
Investeringer i materielle aktiver	495	36.648	2.275	3.721	2.019
Egenkapital	168.108	141.492	51.239	45.353	26.136
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	16,56	95,95	16,21	52,21	18,03
Soliditetsgrad (%)	40,32	34,03	19,08	17,19	10,61

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 (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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 årsregnskabets note 5.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		19.609.190	27.998.243
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		22.445.947	109.183.133
Personaleomkostninger	1	(5.133.150)	(11.293.209)
Af- og nedskrivninger	2	(231.119)	(752.199)
Andre driftsomkostninger		(3.890.388)	0
Driftsresultat		32.800.480	125.135.968
Andre finansielle indtægter	3	3.724.430	14.489
Andre finansielle omkostninger		(3.671.761)	(6.553.401)
Resultat før skat		32.853.149	118.597.056
Skat af årets resultat	4	(7.214.675)	(26.130.192)
Årets resultat		25.638.474	92.466.864
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Overført resultat		21.638.474	92.466.864
Resultatdisponering		25.638.474	92.466.864

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		413.850.027	411.255.347
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		624.409	526.449
Materielle aktiver	5	414.474.436	411.781.796
Andre tilgodehavender		1.193.628	1.002.196
Finansielle aktiver	6	1.193.628	1.002.196
Anlægsaktiver		415.668.064	412.783.992
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		769.838	683.377
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.885.762
Andre tilgodehavender		420.097	381.146
Periodeafgrænsningsposter		19.410	30.501
Tilgodehavender		1.209.345	2.980.786
Likvide beholdninger		39.925	12.116
Omsætningsaktiver		1.249.270	2.992.902
Aktiver		416.917.334	415.776.894

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		10.500.000	10.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.676.488	699.022
Overført overskud eller underskud		151.931.482	130.293.008
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		168.107.970	141.492.030
Udskudt skat		41.828.268	38.557.378
Hensatte forpligtelser		41.828.268	38.557.378
Gæld til realkreditinstitutter		141.383.982	164.514.471
Skyldige sambeskatningsbidrag		4.566.903	2.101.031
Anden gæld		0	86.438
Langfristede gældsforpligtelser	7	145.950.885	166.701.940
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	14.018.303	5.520.934
Bankgæld		15.112.301	39.098.140
Deposita		7.506.275	7.081.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.275.049	261.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.458.086	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.597	36.329
Skyldige sambeskatningsbidrag		453.049	0
Anden gæld		11.179.551	17.026.789
Kortfristede gældsforpligtelser		61.030.211	69.025.546
Gældsforpligtelser		206.981.096	235.727.486
Passiver		416.917.334	415.776.894
Finansielle instrumenter	8		
Dagsværdioplysninger	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.500.000	699.022	130.293.008	0	141.492.030
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.253.162	0	0	1.253.162
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(275.696)	0	0	(275.696)
Årets resultat	0	0	21.638.474	4.000.000	25.638.474
Egenkapital ultimo	10.500.000	1.676.488	151.931.482	4.000.000	168.107.970

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	4.800.375	10.909.476
Pensioner	147.907	194.655
Andre omkostninger til social sikring	82.941	107.763
Andre personaleomkostninger	101.927	81.315
	5.133.150	11.293.209
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	10

2 Af- og nedskrivninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	248.619	838.127
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(17.500)	(85.928)
	231.119	752.199

3 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.136	0
Renteindtægter i øvrigt	404.005	8.088
Valutakursreguleringer	100.526	0
Øvrige finansielle indtægter	3.200.763	6.401
	3.724.430	14.489

4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.291.528	1.903.871
Ændring af udskudt skat	3.270.890	24.226.321
Regulering vedrørende tidligere år	(347.743)	0
	7.214.675	26.130.192

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	285.449.694	3.538.178
Tilgange	148.733	346.579
Afgange	(13.400.000)	(16.875)
Kostpris ultimo	272.198.427	3.867.882
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.011.729)
Årets afskrivninger	0	(248.619)
Tilbageførsel ved afgang	0	16.875
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.243.473)
Dagsværdireguleringer primo	125.805.653	0
Årets dagsværdireguleringer	22.445.947	0
Tilbageførsel ved afgang	(6.600.000)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	141.651.600	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	413.850.027	624.409

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

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

- Boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding, Vamdrup, Haderslev og Vester Nebel er værdiansat med afkastkrav på 4,88%
- Blandede kontor-, detail- og boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding og Haderslev er værdiansat med afkastkrav mellem 4,88% og 6,38%. De anvendte afkastkrav er opgjort forholdsmæssigt i forhold til bruttolejerne og de respektive afkastprocenter for den enkelte ejendomstype.
- Kontorejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 6,38%
- Industrijendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 6,25%
- Detailejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 7,00%

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 32 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 relaiserede 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 ejendommenes værdi. Der kan således være usikkerhed forbundet med fastsættelsen heraf.

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

6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.002.196
Tilgange	191.432
Kostpris ultimo	1.193.628
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.193.628

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.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.018.303	5.520.934	141.383.982	121.616.461
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	4.566.903	0
	14.018.303	5.520.934	145.950.885	121.616.461

8 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.963 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.

9 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	413.850.027	(2.963.308)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	22.445.947	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	1.253.162

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	140.910	221.430

11 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 413.850 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 67.950 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 udgjorde sidste år 18 måneder, hvorfor tallene ikke er sammenlignelige.

Derudover er deposita fremadrettet klassificeret som kortfristet gældsforpligtelse. Sammenligningstallene er tilpasset.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 ejendommenes 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 tillagt værdien af deposita. 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.