



K&K Ejendomme ApS

Rohdenvej 4
7140 Stouby
CVR-nr. 38062875

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.05.2021

Bettina Winther Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K&K Ejendomme ApS

Rohdenvej 4

7140 Stouby

CVR-nr.: 38062875

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Anders Kirk Johansen, formand

Jens Hedegaard Knudsen

Anni Hesel

Direktion

Jens Hedegaard Knudsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K&K Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17.05.2021

Direktion

Jens Hedegaard Knudsen

direktør

Bestyrelse

Anders Kirk Johansen

formand

Jens Hedegaard Knudsen

Anni Hesel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K&K Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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.

Aalborg, den 17.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Skovsgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34333

Sami Nikolai El-Galaly

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhvervs, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1.336 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 249 t.kr. før skat.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der fortsat indført restriktioner relateret til COVID-19. Det vurderes at restriktionerne kan få betydning for selskabets marked og kan resultere i økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Ud over ovennævnte er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.218.334	2.234.397
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		249.341	1.249.397
Personaleomkostninger	1	(471.307)	(458.292)
Af- og nedskrivninger		(15.360)	(15.360)
Driftsresultat		1.981.008	3.010.142
Andre finansielle omkostninger	2	(267.729)	(253.227)
Resultat før skat		1.713.279	2.756.915
Skat af årets resultat		(377.330)	(606.612)
Årets resultat		1.335.949	2.150.303
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.335.949	2.150.303
Resultatdisponering		1.335.949	2.150.303

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		30.519.675	27.583.157
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		89.600	104.960
Materielle aktiver	3	30.609.275	27.688.117
Anlægsaktiver		30.609.275	27.688.117
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.688	48.585
Andre tilgodehavender		27.102	16.573
Periodeafgrænsningsposter		535.000	18.750
Tilgodehavender		587.790	83.908
Likvide beholdninger		137.578	224.240
Omsætningsaktiver		725.368	308.148
Aktiver		31.334.643	27.996.265

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		5.919.014	4.583.065
Egenkapital		6.919.014	5.583.065
Udskudt skat		1.118.293	979.947
Hensatte forpligtelser		1.118.293	979.947
Gæld til realkreditinstitutter		12.003.111	11.169.715
Anden gæld		0	17.411
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.003.111	11.187.126
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	691.293	606.627
Deposita		652.987	623.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.706	101.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.907.727	8.253.528
Skyldig skat		238.984	260.365
Anden gæld		580.485	331.385
Periodeafgrænsningsposter		119.043	69.474
Kortfristede gældsforpligtelser		11.294.225	10.246.127
Gældsforpligtelser		23.297.336	21.433.253
Passiver		31.334.643	27.996.265
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.583.065	5.583.065
Årets resultat	0	1.335.949	1.335.949
Egenkapital ultimo	1.000.000	5.919.014	6.919.014

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	405.925	399.166
Pensioner	59.916	53.841
Andre omkostninger til social sikring	5.466	5.285
	471.307	458.292
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	127.199	111.781
Renteomkostninger i øvrigt	133.127	134.344
Øvrige finansielle omkostninger	7.403	7.102
	267.729	253.227

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	24.292.001	153.600
Tilgange	2.687.177	0
Kostpris ultimo	26.979.178	153.600
Opskrivninger primo	3.291.156	0
Årets opskrivninger	249.341	0
Opskrivninger ultimo	3.540.497	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(48.640)
Årets afskrivninger	0	(15.360)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(64.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.519.675	89.600

Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomme:

- Ejendom med kombineret lager og kontor beliggende i Horsens
- Ejendom med erhvervslejemål af industriel karakter beliggende i Hedensted
- Beboelsesejendom beliggende i Stouby
- Ejendom med kombineret lager og kontor beliggende i Hedensted
- Ejendom med kontor beliggende i Hedensted
- Ejendom med kontor beliggende i Løsning

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkast er benyttet for selskabets ejendomme:

- Erhvervsjendom beliggende i Horsens 7,25% pr. 31.12.2020 (7,25% pr. 31.12.2019). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 512 t.kr. og øge dagsværdien med 813 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Hedensted 6,5% pr. 31.12.2020 (6,5% pr. 31.12.2019). En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reduceret dagsværdien med 389 t.kr. og øge dagsværdien med 460 t.kr.
- Beboelsesejendom beliggende i Stouby 5,74% pr. 31.12.2020 (6,0% pr. 31.12.2019). En ændring af dagsværdien på +/- 0,5% point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 325 t.kr. og øge dagsværdien med 387 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Hedensted 6,75% pr. 31.12.2020 (6,75% pr. 31.12.2019). En ændring af dagsværdien med +/- 0,5%-point vil henholdsvis reduceret dagsværdien med 465 t.kr. og øge dagsværdien med 547 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Hedensted 6,37% pr. 31.12.2020 (6,5% pr. 31.12.2019). En ændring af dagsværdien på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 149 t.kr. og øge dagsværdien med 152 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Løsning 5,92% pr. 31.12.2020. Ejendommen er anskaffet oktober 2020. En ændring af dagsværdien på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere 205 t.kr. og øge dagsværdien med 242 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger for beregning af dagsværdimålingen:

- Erhvervsjendom beliggende i Horsens er 100% udlejet pr. 31.12.2020. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 689 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Hedensted er 100% udlejet pr. 31.12.2020. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 356 t.kr.
- Beboelsesejendom beliggende i Stouby er 100% udlejet pr. 31.12.2020. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 233 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Hedensted er 100% udlejet pr. 31.12.2020. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 459 t.kr.
- Kontoejendom beliggende i Hedensted er 100% udlejet pr. 31.12.2020. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 131 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Løsning er 100% udlejet pr. 31.12.2020. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 156 t.kr.

Der har ikke været benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	691.293	606.627	12.003.111	9.331.992
	691.293	606.627	12.003.111	9.331.992

5 Dagsværdioplysninger

	Investeringseje ndomme kr.
Dagsværdi ultimo	30.519.675
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	249.341

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Kirk 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. 1.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.470 kr.,

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

A. Kirk A/S, Vejle, CVR-nr.: 29816034

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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

10 år

Restværdi udgør 0 kr.

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 reoveringsarbejder 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 kontante beholdninger og 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 skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.