



Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Kronprinsensgade 85
6700 Esbjerg
CVR-nr. 39146592

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.07.2023

Jørgen Makholm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Kronprinsensgade 85

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39146592

Stiftelsesdato: 06.07.2023

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Anders Møller Dahl, direktør

Christian Møller Dahl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Dahl & Dahl 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.07.2023

Direktion

Anders Møller Dahl
direktør

Christian Møller Dahl
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Dahl & Dahl Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dahl & Dahl Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

Esbjerg, den 07.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er udvikling og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.961 t.kr., hvilket ledelsen finder utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af stigende priser, renter, afkastkrav på investeringsejendomme samt at der i 2022 regnskabet er hensat et af ledelsen skønnet beløb til at imødekomme kautionsforpligtelser overfor et søsterselskab under konkurs. Årets resultat er positivt påvirket af kursgevinster ved indfrielse af realkreditlån på solgte ejendomme.

Resultatet er som følgende af ovenstående forhold skuffende, men ledelsen har fortsat stor tro på fremtiden. Der er flere spændende projekter i gang der forventes at bidrage positivt til selskabets resultat og likviditet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 2.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		490.473	1.655.951
Personaleomkostninger	3	(1.743.348)	(494.478)
Andre driftsomkostninger		(750.000)	0
Driftsresultat		(2.002.875)	1.161.473
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(13.131)	0
Andre finansielle indtægter	4	4.639.142	0
Andre finansielle omkostninger	5	(2.133.837)	(1.258.301)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		489.299	(96.828)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.999.031)	(427.001)
Resultat før skat		(2.509.732)	(523.829)
Skat af årets resultat	6	548.835	119.907
Årets resultat		(1.960.897)	(403.922)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.960.897)	(403.922)
Resultatdisponering		(1.960.897)	(403.922)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		40.078.000	69.641.539
Materielle aktiver	7	40.078.000	69.641.539
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		216.869	0
Finansielle aktiver	8	216.869	0
Anlægsaktiver		40.294.869	69.641.539
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.310	0
Andre tilgodehavender		1.704.604	490.497
Tilgodehavende skat		0	36.000
Periodeafgrænsningsposter		0	91.265
Tilgodehavender		1.738.914	617.762
Likvide beholdninger		9.396.760	62.411
Omsætningsaktiver		11.135.674	680.173
Aktiver		51.430.543	70.321.712

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		7.648.091	9.608.988
Egenkapital		7.698.091	9.658.988
Udskudt skat	9	775.000	2.552.000
Andre hensatte forpligtelser		750.000	0
Hensatte forpligtelser		1.525.000	2.552.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.882.243	34.766.664
Langfristede gældsforpligtelser	10	8.882.243	34.766.664
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	273.451	2.390.022
Bankgæld		26.825.351	10.900.729
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.731.388
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.715.141	4.328.926
Skyldig skat		1.202.237	0
Anden gæld		309.029	992.995
Kortfristede gældsforpligtelser		33.325.209	23.344.060
Gældsforpligtelser		42.207.452	58.110.724
Passiver		51.430.543	70.321.712
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	9.608.988	9.658.988
Årets resultat	0	(1.960.897)	(1.960.897)
Egenkapital ultimo	50.000	7.648.091	7.698.091

Noter

1 Going concern

Virksomheden har i regnskabsåret været udfordret på indtjeningen og periodisk på likviditeten til finansiering af udviklingsprojekter.

Ledelsen har igangsat initiativer for at reducere gældsforpligtelserne, samt at foretage tilpasning af omkostningerne for at forbedre driftsresultatet og likviditeten. Selskabet har desuden et fortsat positivt og fleksibelt samarbejde med dets pengeinstitut.

Herudover har selskabets ejerkreds bestående af AMD Holding Esbjerg ApS, CMD Holding Esbjerg ApS og selskabets ultimative reelle ejere tilkendegivet at understøtte selskabet i det omfang det måtte blive nødvendigt samt ikke at kræve deres mellemværende indfriet, for at selskabet kan imødekomme dets forpligtelser frem til 01.01.2024. Støtteerklæringen fra selskabets ultimative reelle ejere omfatter ikke forpligtelser opstået som følge af retssager.

Baseret på ovenstående forhold er det ledelsens vurdering at det likvide beredskab er tilstrækkeligt.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En gennemsnitlig forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere værdien med ca. 1.754 t.kr. og en reduktion af afkastsatsen med 0,5%-point vil øge værdien med ca. 2.140 t.kr.

Selskabet har kautioneret for et søsterselskab under konkurs samlede mellemværende med pengeinstitut omfattende bankgæld, leasingkontrakter og arbejdsgarantier. Der er hensat et beløb i årsrapporten til at dække den skønnede forpligtelse til dette. Beløbet er dog forbundet med usikkerhed, da konkursboet endnu ikke er afsluttet og som følge af det fremtidige udfald af arbejdsgarantierne som endnu er ukendt. Ledelsen forventer dog at den samlede forpligtelse hertil vil være under 1 million kroner.

3 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.604.004	421.710
Pensioner	93.845	63.601
Andre omkostninger til social sikring	38.826	6.331
Andre personaleomkostninger	6.673	2.836
	1.743.348	494.478
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	1

4 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	319	0
Øvrige finansielle indtægter	4.638.823	0
	4.639.142	0

Øvrige finansielle indtægter omfatter primært kursgevinster ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.

5 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.105.856	1.097.935
Øvrige finansielle omkostninger	1.027.981	160.366
	2.133.837	1.258.301

6 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.228.237	0
Ændring af udskudt skat	(1.777.000)	(120.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(72)	93
	(548.835)	(119.907)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	58.419.237
Tilgange	8.176.440
Afgange	(31.517.109)
Kostpris ultimo	35.078.568
Opskrivninger primo	11.222.302
Årets opskrivninger	(1.839.979)
Tilbageførsel ved afgang	(4.382.891)
Opskrivninger ultimo	4.999.432
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.078.000

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 3 boligejendomme beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 1.527 m².

Selskabet ejer 2 erhvervsjendomme beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 507 m².

Selskabet ejer 2 blandet erhvervs- og boligejendom beliggende i Esbjerg med en samlet størrelse på 901 m².

Selskabets to erhvervsejendomme er solgt efter balancedagen, hvorfor disse måles til salgpris. Herudover er 2 af selskabets ejendomme på nuværende tidspunkt tomme, da disse er under eller planlægges væsentligt udviklet. Som følge heraf er disse målt til kostpris. Den bogførte værdi af disse ejendomme målt til kostpris udgør 17.307 t.kr.

Foruden disse udgør de vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme følgende pr. 31.12.2022 (tallet pr. 31.12.2021 i parentes)

2 boligejendomme i Esbjerg - 4,94% (4,63%)

1 blandet ejendom i Esbjerg - 5,25% (4,75%)

For de ejendomme der jf. ovenstående er målt til dagsværdi efter den afkastbaserede metode, så vil effekt af en ændring i afkastsatsen være følgende:

En gennemsnitlig forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere værdien med ca. 1.754 t.kr. og en reduktion af afkastsatsen med 0,5%-point vil øge værdien med ca. 2.140 t.kr.

Indeværende års dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen består både af urealiserede og realiserede dagsværdireguleringer.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	230.000
Kostpris ultimo	230.000
Andel af årets resultat	(13.131)
Nedskrivninger ultimo	(13.131)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	216.869

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Helgolandsgade Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100,00

9 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	940.000	2.570.000
Hensatte forpligtelser	(165.000)	0
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(18.000)
Udskudt skat i alt	775.000	2.552.000

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	273.451	2.390.022	8.882.243	7.787.591
	273.451	2.390.022	8.882.243	7.787.591

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	40.078.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.840.335)

12 Eventualforpligtelser

Der er stillet ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for pengeinstituts samlede mellemværende med selskabet Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S (under konkurs). Kautionsforpligtelsen omfatter bankgæld, leasingaftaler og arbejdsgarantier. Der er i regnskabet hensat et beløb til at imødegå forventede tab der dog er forbundet med usikkerhed og skøn da sagen på tidspunkt for aflæggelse af regnskabet endnu ikke er afsluttet.

Der er stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankgælden i selskabet Helgolandsgade Esbjerg ApS. Bankgælden udgør 2.400 t.kr. pr. 31.12.2022. Der er herudover stillet kaution overfor øvrige selskaber, hvor den samlede bankgæld udgør 314 t.kr.

Der er anlagt krav imod selskabet vedrørende en udlejningsejendom der er solgt i regnskabsåret. Kravet udgør 14,5 mio. kr. Ledelsen påstår frifindelse i alle anklager rettet imod selskabet, og der er ikke afsat et beløb i regnskabet til at imødekomme krav. Sagen forventes ikke afsluttet i 2023.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dahl & Dahl Holding Esbjerg ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter 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 administrationsselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets og Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S (under konkurs) bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 29.500 t.kr. i ejendomme. Bankforbindelse har herudover indtrædelsesret i pantebreve for nom. 518 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.078 t.kr.

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for selskabets, Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S (under konkurs) og Helgolandsgade Esbjerg ApS bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af likvide beholdninger udgør 9.397 t.kr. pr. 31.12.2022.

Der er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut tinglyst virksomhedspant på 4.000 t.kr. i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den regnskabsmæssige værdi udgør 0 kr. pr. 31.12.2022.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som består af årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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 ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

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.

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært forventede kautionsforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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.