

Snestrup Have ApS
Langelinie 33
5230 Odense M

CVR-nummer 40289003

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. november 2022



Henrik Nygaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Snestrup Have ApS
Langelinie 33
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 40289003
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Direktion

Jesper Nygaard
Henrik Nygaard

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Snestrup Have ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 26. oktober 2022

Direktionen:



Jesper Nygaard



Henrik Nygaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Snestrup Have ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Snestrup Have ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Odense M, 26. oktober 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Hans Christian Hansen

Partner, registreret revisor

mne11036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og udvikling af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i udviklingsfase, og har endnu ikke påbegyndt omsætningsskabende driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Da selskabet er et udviklingsselskab forventer ledelsen større påvirkning af aktiviteten i de kommende år, således at indtjeningen forbedres i opskrivninger på investeringsejendomme og løbende omsætning de følgende år. Ledelsens forventninger baseres på forventninger om uændret eller øget aktivitet og med besparelser på driftsomkostningerne.

Forudsætning for fortsat drift

Selskabets fortsatte finansiering er sikret, jævnfør nedenfor.

Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet kortfristede gældsposter består af TDKK 94.220. Selskabet har imidlertid modtaget erklæring fra kapitalejere om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter og kan betale de forpligtelser, selskabet har påtaget sig for det kommende år. Endvidere har selskabets kreditinstitut givet tilsagn for det kommende regnskabsår. Baseret på virksomhedens forventninger er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2022/23, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsen vurderer, at der i det kommende år vil opnås positiv cashflow fra udlejning af lejemål.

Selskabets ejer har afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift, ved på anfordring af én eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Selskabets ejer, har midlerne til at opfylde eventuelle forpligtelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet jævnfør ovenstående er sikret det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift. Der henvises i øvrigt til årsregnskabet note 10.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	-838.773	-242
1	Personaleomkostninger	-28.063	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	30.284.017	0
	Resultat før finansielle poster	29.417.181	-242
2	Finansielle omkostninger	-2.784.044	-587
	Resultat før skat	26.633.137	-829
3	Skat af årets resultat	-5.876.637	485
	Årets resultat	20.756.500	-344
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	20.756.500	-344
	Resultatdisponering i alt	20.756.500	-344

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Udviklingsprojekter under udførelse	391.791	221
	Immaterielle anlægsaktiver	391.791	221
5	Grunde og bygninger	14.618.802	0
6	Investeringsejendomme	162.772.985	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.223.878	0
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	39.841
	Materielle anlægsaktiver	178.615.666	39.841
	Anlægsaktiver i alt	179.007.457	40.061
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.130	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	582.830	288
	Udskudte skatteaktiver	0	197
	Andre tilgodehavender	3.650.643	97
	Periodeafgrænsningsposter	78.416	225
	Tilgodehavender	4.378.019	807
	Likvide beholdninger	4.095.598	85
	Omsætningsaktiver i alt	8.473.617	892
	Aktiver i alt	187.481.074	40.953

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000
	Reserve for udviklingsomkostninger	305.596	0
	Overført resultat	18.791.819	-1.659
	Egenkapital i alt	23.097.415	2.341
	Hensættelser til udskudt skat	5.818.396	0
	Andre hensatte forpligtelser	8.432.440	0
	Hensatte forpligtelser	14.250.836	0
	Gæld til realkreditinstitutter	55.913.097	0
9	Langfristede gældsforpligtelser	55.913.097	0
	Kreditinstitutter	6.758.220	35.138
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.839.846	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.744.218	333
	Gæld til tilknyttede virksomheder	63.721.162	3.142
	Selskabsskat	156.280	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	94.219.726	38.612
	Gældsforpligtelser i alt	150.132.824	38.612
	Passiver i alt	187.481.074	40.953
10	Forudsætninger for fortsat drift		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserve for udvik- lingsom- kostnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	4.000	0	-1.659	2.341
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	306	-306	0
Årets resultat	0	0	20.756	20.756
Egenkapital ultimo	4.000	306	18.792	23.097

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Øvrige personaleomkostninger	0
	Personaleomkostninger i alt	0
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen beskæftigede udover ulønnet direktion.	
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	53
	Andre finansielle omkostninger	534
	Finansielle omkostninger i alt	587
3	Skat af årets resultat	
	Regulering af tidl. års skat	-288
	Regulering af udskudt skat	-197
	Skat af årets resultat i alt	-485
4	Udviklingsprojekter under udførelse	
	Kostpris 1. juli	0
	Tilgang i årets løb	221
	Kostpris 30. juni	221
	Udviklingsprojekter under udførelse i alt	221
5	Grunde og bygninger	
	Tilgang i årets løb	0
	Kostpris 30. juni	0
	Grunde og bygninger i alt	0
	Grunde og bygninger består primært af et caféhus samt tilhørende administrationslokaler	

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

6 Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	132.488.968	0
Kostpris 30. juni	132.488.968	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	30.284.017	0
Dagsværdireguleringer 30. juni	30.284.017	0
Investeringsejendomme i alt	162.772.985	0

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Odense NV. Kun første etape af udlejningsejendomme bestående af 54 lejemål er færdiggjort i sommeren 2022. Der er indgået lejekontrakter på samtlige 54 lejemål. På den øvrige del kan der ikke opgøres en pålidelig dagsværdi, da disse er under opførelse. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening på første etape. På den øvrige del er disse opgjort til kostpris.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til tidligere år. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,25% på færdiggjorte investeringsejendomme. Alle udlejningsejendomme er belligende ved siden ad hinanden og i samme nye stand.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom. Et fald i afkastkravet til eksempelvis 4 % vil ændre værdien positivt med TDKK 7.799 og et en stigning til eksempelvis 4,5 % vil ændre værdien negativt med TDKK 6.933.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	1.223.878	0
Kostpris 30. juni	1.223.878	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	1.223.878	0

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. juli	39.840.814	37.354
Tilgang i årets løb	102.078.225	2.486
Overført til investeringsejendomme	-141.919.039	0
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>39.841</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>0</u>	<u>39.841</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	61.448.000	0
--	------------	---

10 Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet kortfristede gældsposter består af TDKK 94.220. Selskabet har imidlertid modtaget erklæring fra kapitalejere om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter og kan betale de forpligtelser, selskabet har påtaget sig for det kommende år. Endvidere har selskabets kreditinstitut givet tilsagn for det kommende regnskabsår. Baseret på virksomhedens forventninger er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2022/23, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsen vurderer, at der i det kommende år vil opnås positiv cashflow fra udlejning af lejemål.

Selskabets ejer har afgivet erklæring om, at ville sikre det kommende års drift, ved på anfordring af én eller flere gange at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Selskabets ejer, har midlerne til at opfylde eventuelle forpligtelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet jævnfør ovenstående er sikret det fornødne kapitalgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Newfarm Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 55.913, er der givet pant i investeringsejendomme, grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 177.392.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 30.552, der giver pant i investeringsejendomme, grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 2, så forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo er indregnet direkte på egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Investeringsejendomme har været under opbygning, og det har derfor ikke været muligt at opgøre dagsværdien pålideligt og de skal derfor indregnes til kostpris i sammenligningstallene. Ændring af regnskabspraksis har derfor ikke påvirkning sammenligningstallene eller egenkapitalen primo.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles

Anvendt regnskabspraksis

lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Udviklingsprojekter omfatter omkostninger der direkte eller indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning. Udviklingsomkostninger måles til kostpris. Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over brugstiden.

Afskrivninger vedrørende udviklingsomkostninger er baseret på den forventede brugstid og de kontraktligt fastsatte rettighedsperioder. Udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen er indregnet i resultatopgørelsen.

Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger bindes fremover på en særlige reserve under egenkapitalen benævnt "Reserve for udviklingsomkostninger". Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Hvis de indregnede udviklingsomkostninger sælges eller på anden måde udgår af virksomhedens drift, opløses eller reduceres reserven. Dette sker ved overførsel af reserve for udviklingsomkostninger til egenkapitalens frie reserver. Hvis de indregnede udviklingsomkostninger nedskrives, skal en del af reserven for udviklingsomkostninger tilbageføres. Den del, der skal tilbageføres, svarer til nedskrivningen af udviklingsomkostningerne. Hvis en nedskrivning af udviklingsomkostningerne efterfølgende tilbageføres, skal reserven for udviklingsomkostninger retableres. Reserven for udviklingsomkostninger skal også reduceres med foretagne afskrivninger. Herved vil egenkapitalreserven svare til det beløb, som er indregnet i balancen som udviklingsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0-20 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

En del af investeringsejendommene er under opførelse. Disse måles ved indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, da det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.