



Rødgaard Ejendomme A/S

Nygade 25, st.
8600 Silkeborg
CVR-nr. 58792713

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.11.2020

Henrik Steen Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rødgaard Ejendomme A/S

Nygade 25, st.

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 58792713

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Nicki Rødgaard

Ernst Rødgaard

Elsebeth Juul Rødgaard

Direktion

Nicki Rødgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Rødgaard 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.11.2020

Direktion

Nicki Rødgaard

Bestyrelse

Nicki Rødgaard

Ernst Rødgaard

Elsebeth Juul Rødgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rødgaard Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rødgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en ultimativ kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Tilgodehavendet er indfriet i løbet af regnskabsåret i forbindelse med udlodning af ordinært udbytte. Vi henviser i øvrigt til note 11.

Silkeborg, den 30.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom til udlejningsformål samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på i alt 8.495 t.kr. mod sidste års overskud på 6.522 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende i overensstemmelse med forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5% procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 16,0 mio.kr. og 19,5 mio.kr.

Udbruddet og spredning af COVID-19 i 2020 har alene påvirket driften af 1. halvår 2020 i mindre grad. En enkelt lejer er gået konkurs og det forventes ikke at påvirke værdiansættelsen i væsentlig grad, idet ejendommens lejemål forventes udlejet til ny lejer til samme formål. Der er dog en vis usikkerhed herom. Ejendommens pågældende lejemål udgør ca. 6% af porteføljen. De øvrige ejendomme i ejendomsporteføljen vurderes ikke at blive væsentligt påvirket af COVID-19.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.791.296	8.340.682
Personaleomkostninger	1	(1.118.569)	(1.542.485)
Af- og nedskrivninger		(241.626)	(163.624)
Driftsresultat		7.431.101	6.634.573
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.293.215	2.031.779
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		29.057	105.660
Andre finansielle indtægter	2	584.499	423.212
Andre finansielle omkostninger	3	(1.648.451)	(1.477.059)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		9.689.421	7.718.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		294.255	78.386
Resultat før skat		9.983.676	7.796.551
Skat af årets resultat	4	(1.488.275)	(1.274.626)
Årets resultat		8.495.401	6.521.925
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		5.495.401	6.521.925
Resultatdisponering		8.495.401	6.521.925

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		182.500.000	182.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		602.850	358.500
Indretning af lejede lokaler		31.671	51.362
Materielle aktiver	5	183.134.521	182.509.862
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.884.446	15.651.231
Finansielle aktiver	6	15.884.446	15.651.231
Anlægsaktiver		199.018.967	198.161.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.780.991	26.972.254
Andre tilgodehavender		7.278.657	251.350
Periodeafgrænsningsposter		75.499	60.257
Tilgodehavender		29.135.147	27.283.861
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.486.874	4.252.306
Værdipapirer og kapitalandele		3.486.874	4.252.306
Likvide beholdninger		1.399.724	1.275.045
Omsætningsaktiver		34.021.745	32.811.212
Aktiver		233.040.712	230.972.305

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.813.447	15.600.231
Overført overskud eller underskud		101.243.156	94.960.971
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		117.556.603	111.061.202
Udskudt skat		23.527.000	22.889.195
Hensatte forpligtelser		23.527.000	22.889.195
Gæld til realkreditinstitutter		79.605.130	83.902.401
Deposita		0	1.928.238
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	245.150
Langfristede gældsforpligtelser	7	79.605.130	86.075.789
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.812.540	4.761.626
Deposita		1.456.968	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		372.320	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.167	74.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.560.863	4.136.021
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		33.678	42.222
Skyldig selskabsskat		845.992	741.325
Anden gæld	8	1.144.451	1.190.925
Kortfristede gældsforpligtelser		12.351.979	10.946.119
Gældsforpligtelser		91.957.109	97.021.908
Passiver		233.040.712	230.972.305
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	15.600.231	94.960.971	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	0
Årets resultat	0	(786.784)	6.282.185	2.000.000	1.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	14.813.447	101.243.156	0	1.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	111.061.202
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(2.000.000)
Årets resultat	8.495.401
Egenkapital ultimo	117.556.603

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.016.955	1.445.832
Pensioner	45.479	48.400
Andre omkostninger til social sikring	41.258	26.569
Andre personaleomkostninger	14.877	21.684
	1.118.569	1.542.485
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	458.155	423.212
Renteindtægter i øvrigt	8.544	0
Øvrige finansielle indtægter	117.800	0
	584.499	423.212

3 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.956	121.386
Renteomkostninger i øvrigt	938.854	884.405
Dagsværdireguleringer	212.099	471.268
Øvrige finansielle omkostninger	425.542	0
	1.648.451	1.477.059

4 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	850.515	776.108
Ændring af udskudt skat	637.805	494.165
Regulering vedrørende tidligere år	(45)	4.353
	1.488.275	1.274.626

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	102.941.929	759.962	98.457
Tilgange	105.745	466.285	0
Kostpris ultimo	103.047.674	1.226.247	98.457
Opskrivninger primo	79.158.071	0	0
Årets opskrivninger	294.255	0	0
Opskrivninger ultimo	79.452.326	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(401.462)	(47.095)
Årets afskrivninger	0	(221.935)	(19.691)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(623.397)	(66.786)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	182.500.000	602.850	31.671

Ejendommensværdi måles til dagsværdi.

Op- og nedskrivning af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,2% pr. 30.06.2020, hvilket er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 16.000 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 19.500 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 9.465 t.kr. på en portefølje på i alt 9.404 m², der består af beboelsesudlejning og erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg, Vejle og Viborg.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning. For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålene med 3 måneder. For lejemål med erhvervsudlejning kan lejer opsige lejemålet med 12 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigeligt for udlejer.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Opskrivninger primo	15.651.231
Udbytte	(3.060.000)
Årets opskrivninger	3.293.215
Opskrivninger ultimo	15.884.446
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.884.446

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Rødgaard og Co. ApS	Silkeborg	ApS	51

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.812.540	4.761.626	79.605.130	60.138.805
	4.812.540	4.761.626	79.605.130	60.138.805

8 Anden gæld

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Moms og afgifter	758.094	381.091
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	130.852	62.899
Feriepengeforpligtelser	129.294	229.134
Anden gæld i øvrigt	126.211	517.801
	1.144.451	1.190.925

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KLJ Ejendomsselskab A/S' bankengagement.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rødgaard Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 182.500 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.644 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.100 t.kr.

11 Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret

Selskabet har indtil indfrielsen i november 2019 haft et tilgodehavende hos en ultimativ kapitalejer på 967 t.kr. inkl. renter. Lånet blev forrentet indtil indfrielsen i henhold til gældende lovgivning med 10,05%.

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, bortset fra nedenstående ændringer.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Tidligere har modtagne huslejedeposita været klassificeret som langfristede gældsforpligtelser.

Årsregnskabsloven foreskriver, at forpligtelser, der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb, er kortfristede, mens andre forpligtelser er langfristede. Indgåede lejekontrakter giver lejer mulighed for at opsiges lejemålet med mindre end 12 måneders varsel, hvorfor modtagne huslejedeposita skal præsenteres som kortfristede gældsforpligtelser. Den beløbsmæssige indvirkning er 0 kr. på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultat.

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 omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

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.

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.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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**

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
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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