

KTD Ejendomsselskab ApS

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 60066728

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.10.2018

Dirigent

Navn: Peter Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KTD Ejendomsselskab ApS
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 60066728
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Sisse Droob Knudsen
Anders Droob
Jeppe Droob

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg
Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for KTD Ejendomsselskab 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.10.2018

Direktion

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

Jeppe Droob

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KTD Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTD Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 24.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål består i investering af fast ejendom, administrations- og investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat.

Selskabet har udspaltet 2 ejendomme i Kongensgade, Esbjerg, samt 2 grunde i Esbjerg til et søsterselskab med regnskabsmæssig virkning den 1. juli 2017. Det har reduceret egenkapitalen, langfristet gæld og materielle anlægsaktiver.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		21.558.625	24.014.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		812.125	3.708.498
Personaleomkostninger	1	(716.008)	(522.903)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(41.339)</u>	<u>66.432</u>
Driftsresultat		21.613.403	27.266.450
Andre finansielle indtægter	3	2.526.033	2.786.313
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.830.609)</u>	<u>(4.369.195)</u>
Resultat før skat		19.308.827	25.683.568
Skat af årets resultat	5	<u>(4.181.159)</u>	<u>(5.639.801)</u>
Årets resultat		<u>15.127.668</u>	<u>20.043.767</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	28.000.000
Overført resultat		<u>15.127.668</u>	<u>(7.956.233)</u>
		<u>15.127.668</u>	<u>20.043.767</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		301.525.926	335.052.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		167.208	208.545
Materielle anlægsaktiver	6	<u>301.693.134</u>	<u>335.260.545</u>
Anlægsaktiver		<u>301.693.134</u>	<u>335.260.545</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		181.809	500.165
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.863.072	24.784.473
Andre tilgodehavender		583.030	765.238
Tilgodehavender		<u>14.627.911</u>	<u>26.049.876</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.296.787	13.360.657
Værdipapirer og kapitalandele		<u>13.296.787</u>	<u>13.360.657</u>
Likvide beholdninger		<u>4.805.665</u>	<u>6.675.233</u>
Omsætningsaktiver		<u>32.730.363</u>	<u>46.085.766</u>
Aktiver		<u>334.423.497</u>	<u>381.346.311</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		390.000	390.000
Overført overskud eller underskud		172.418.481	189.422.359
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>28.000.000</u>
Egenkapital		<u>172.808.481</u>	<u>217.812.359</u>
Udskudt skat	7	25.753.000	27.213.000
Andre hensatte forpligtelser		<u>109.793</u>	<u>102.984</u>
Hensatte forpligtelser		<u>25.862.793</u>	<u>27.315.984</u>
Gæld til realkreditinstitutter		97.552.708	100.526.844
Deposita		<u>5.885.372</u>	<u>5.857.782</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>103.438.080</u>	<u>106.384.626</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.025.342	1.312.823
Bankgæld		0	101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		568.861	590.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.662.194	0
Skyldig selskabsskat		3.135.748	6.662.194
Anden gæld	9	20.651.468	20.821.601
Periodeafgrænsningsposter		<u>270.530</u>	<u>446.130</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>32.314.143</u>	<u>29.833.342</u>
Gældsforpligtelser		<u>135.752.223</u>	<u>136.217.968</u>
Passiver		<u>334.423.497</u>	<u>381.346.311</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	390.000	189.422.359	28.000.000	217.812.359
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(30.339.634)	0	(30.339.634)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(28.000.000)	(28.000.000)
Værdireguleringer	0	(2.297.323)	0	(2.297.323)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	505.411	0	505.411
Årets resultat	0	15.127.668	0	15.127.668
Egenkapital ultimo	390.000	172.418.481	0	172.808.481

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	716.008	522.903
	716.008	522.903
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	41.339	250.169
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(316.601)
	41.339	(66.432)
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	376.656	415.964
Renteindtægter i øvrigt	51.136	72.167
Dagsværdireguleringer	0	141.026
Øvrige finansielle indtægter	2.098.241	2.157.156
	2.526.033	2.786.313
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.792.549	4.369.195
Dagsværdireguleringer	38.060	0
	4.830.609	4.369.195
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.641.159	4.086.833
Ændring af udskudt skat	540.000	1.552.968
	4.181.159	5.639.801

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	254.599.016	1.453.802
Tilgange	356.559	0
Afgange	(30.435.493)	0
Kostpris ultimo	224.520.082	1.453.802
Opskrivninger primo	80.452.984	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(4.259.265)	0
Årets opskrivninger	812.125	0
Opskrivninger ultimo	77.005.844	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.245.257)
Årets afskrivninger	0	(41.339)
Tilbageførsel ved afgange	0	2
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.286.594)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	301.525.926	167.208

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Odense.

Ejendommene er en blanding af retail, kontor og beboelse. Ejendommene har et samlet areal på 25.711 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 20.353 t. kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-24 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 1.300 t. kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 6,75% pr. 30.06.2018 (7% pr. 30.06.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,8 mio. kr. Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 12 t. kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	25.881.000	27.341.000
Gældsforpligtelser	<u>(128.000)</u>	<u>(128.000)</u>
	<u>25.753.000</u>	<u>27.213.000</u>

Bevægelser i året

Primo	27.213.000
Indregnet i resultatopgørelsen	540.000
Øvrige bevægelservedr. spaltning	<u>(2.000.000)</u>
Ultimo	<u>25.753.000</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18	Forfald inden for 12 måneder 2016/17	Forfald efter 12 måneder 2017/18	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.025.342	1.312.823	97.552.708	60.495.441
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.885.372</u>	<u>0</u>
	<u>1.025.342</u>	<u>1.312.823</u>	<u>103.438.080</u>	<u>60.495.441</u>

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.215.543	1.623.438
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	61.324	61.088
Feriepengeforpligtelser	149.349	140.317
Afledte finansielle instrumenter	19.193.782	18.954.230
Anden gæld i øvrigt	<u>31.470</u>	<u>42.528</u>
	<u>20.651.468</u>	<u>20.821.601</u>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8.839 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 50 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,2% i restløbetiden 26 år. Der modtages en variabel rente på -0,3%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

Noter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 9.257 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,6% i restløbetiden på 20 år. Der modtages en variabel rente på -0,1575%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.098 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 50 mio. kr. og en restløbetid på 0,5 år. Der betales en fast rente på 4,36% og modtages en variabel rente på 0,025%. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 1. September 1987, Esbjerg ApS 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 301.526 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet pant i værdipapirdepot. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte værdipapirdepot udgør 13.297 t.kr.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg 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.

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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud ra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 mdoerselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	5-10 år
---	---------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse.

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 selskabsskat

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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