

Ussing Ejendomme A/S

Sønderskovvej 5
7000 Fredericia
CVR-nr. 71168514

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.12.2019

Dirigent

Navn: Michael Sønderskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	6
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	6

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ussing Ejendomme A/S
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 71168514

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Mogens Ussing
Nicolai Ussing
Jeppe Ussing

Direktion

Nicolai Ussing

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Ussing 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 03.12.2019

Direktion

Nicolai Ussing

Bestyrelse

Mogens Ussing

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ussing Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ussing Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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.

Kolding, den 03.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af selskabets investeringsejendomme og jordarealer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 320 t.kr. og en egenkapital på 13.271 t.kr. pr. statusdagen. Selskabets ledelse anser resultatet for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		509.530	596.699
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(200.000)	0
Administrationsomkostninger	1	<u>(77.605)</u>	<u>73.411</u>
Driftsresultat		231.925	670.110
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		277.088	(19.289)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	4.874
Andre finansielle indtægter	2	56.037	783.375
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(94.720)</u>	<u>(6.161.039)</u>
Resultat før skat		470.330	(4.721.969)
Skat af årets resultat	4	<u>(150.062)</u>	<u>1.035.706</u>
Årets resultat		<u>320.268</u>	<u>(3.686.263)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>320.268</u>	<u>(3.686.263)</u>
		<u>320.268</u>	<u>(3.686.263)</u>

Balance pr. 30.09.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		12.170.037	12.303.667
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	12.170.037	12.303.667
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		393.328	36.956
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	79.283
Finansielle anlægsaktiver	6	393.328	116.239
Anlægsaktiver		12.563.365	12.419.906
Fremstillede varer og handelsvarer		0	1.300.000
Varebeholdninger		0	1.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.271
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.098.336	57.072
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		121.430	325.045
Andre tilgodehavender	7	3.526.270	5.783.880
Periodeafgrænsningsposter		15.245	15.055
Tilgodehavender		4.761.281	6.186.323
Likvide beholdninger		2.128.914	2.952.890
Omsætningsaktiver		6.890.195	10.439.213
Aktiver		19.453.560	22.859.119

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Virksomhedskapital	8	1.010.000	1.010.000
Overført overskud eller underskud		<u>12.261.028</u>	<u>11.940.760</u>
Egenkapital		<u>13.271.028</u>	<u>12.950.760</u>
Udskudt skat		<u>141.000</u>	<u>140.322</u>
Hensatte forpligtelser		<u>141.000</u>	<u>140.322</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.307.989	5.611.332
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>149.384</u>	<u>2.252.294</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>5.457.373</u>	<u>7.863.626</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	296.384	232.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.059	180.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.000	1.138.885
Anden gæld		214.716	347.581
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>584.159</u>	<u>1.904.411</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.041.532</u>	<u>9.768.037</u>
Passiver		<u>19.453.560</u>	<u>22.859.119</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.010.000	11.940.760	12.950.760
Årets resultat	0	320.268	320.268
Egenkapital ultimo	1.010.000	12.261.028	13.271.028

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	6.000
	0	6.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.264	1.453
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	13.414	10.198
Renteindtægter i øvrigt	14.595	51.054
Øvrige finansielle indtægter	6.764	720.670
	56.037	783.375
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.410	105.129
Renteomkostninger i øvrigt	56.731	1.017.750
Dagsværdireguleringer	0	1.612
Øvrige finansielle omkostninger	579	5.036.548
	94.720	6.161.039
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	149.384	2.252.294
Ændring af udskudt skat	678	(2.243.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.045.000)
	150.062	(1.035.706)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	13.085.689	25.000
Kostpris ultimo	13.085.689	25.000
Af- og nedskrivninger primo	(782.022)	(25.000)
Årets nedskrivninger	(200.000)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	66.370	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(915.652)	(25.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.170.037	0

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Selskabet besidder tre ejendomme, der alle er beliggende centralt i Fredericia.

Ejendom 1:

Ejendommen er en ejerlejlighed på 117 m². Som følge af lejeaftalens betingelser er den afkastbaserede model ikke anvendelig for denne ejendom. Der er derfor anvendt en ekstern vurderingsmand, samt foretaget en sammenholdelse til kvadratmeterprisen på de seneste solgte ejerlejligheder i lejlighedskomplekset. Den gennemsnitlige m²-pris på lejligheden udgør 24.743 kr.

Ejendom 2:

Ejendommen er en erhvervsejendom på 498 m² udlejet til lægefaglig virksomhed. Der er anvendt ekstern vurderingsmand samt den afkastbaserede model til fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen. Det anvendte afkastkrav er på 6,4%. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 679 t.kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 580 t.kr.

Ejendom 3:

Ejendommen er beboelsesejendom på 153 m². Der er anvendt ekstern vurderingsmand samt den afkastbaserede model til fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen. Det anvendte afkastkrav er på 5,5%.

Noter

Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 129 t.kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 107 t.kr.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.363.819	250.000
Overførsler	250.001	(250.001)
Tilgange	0	1
Kostpris ultimo	1.613.820	0
Opskrivninger primo	(1.326.863)	(170.717)
Overførsler	(170.717)	170.717
Andel af årets resultat	277.088	0
Opskrivninger ultimo	(1.220.492)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	393.328	0
	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Trekantområdets Ejendomsselskab A/S	Fredericia	100,0
Strevelinsvej ApS	Fredericia	100,0
	2018/19 kr.	2017/18 kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	3.526.270	5.783.880
	3.526.270	5.783.880

Andre tilgodehavender der forfalder mere end 1 år efter balancedagen udgør 2,5 mio. kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
A-kapitalandele	306.840	1	306.840
B-kapitalandele	<u>703.160</u>	1	<u>703.160</u>
	<u>1.010.000</u>		<u>1.010.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	296.384	232.445	5.307.989	3.328.781
Skyldige				
sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>149.384</u>	<u>0</u>
	<u>296.384</u>	<u>232.445</u>	<u>5.457.373</u>	<u>3.328.781</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning R.A. Ussing & Søn A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 12.170 t.kr.

Der er endvidere afgivet sikkerhed på i alt på 35 t.kr. over for ejerforening.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt salgsværdien af solgte ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets direkte omkostninger på ejendomme, herunder sædvanlige omkostninger til ejendomsskat, forsikringer etc.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

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 kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og reguleringer af finansielle instrumenter.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle 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.

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
---	------

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.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens

Anvendt regnskabspraksis

beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

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 tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være vedvarende eje eller brug samt projektudviklingsager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i 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.

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 proventuet 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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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