

Ejendomsselskabet Viborg ApS

c/o Spar Nord Bolig, Hasserisvej
113
9000 Aalborg
CVR-nr. 71269515

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

Dirigent

Navn: Steen Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborg ApS
c/o Spar Nord Bolig, Hasserisvej 113
9000 Aalborg

CVR-nr.: 71269515
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Steen Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12.06.2017

Direktion

Steen Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Viborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Going concern

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er understøttet af Steen Petersen ApS

Overtrædelse af selskabslovgivnings bestemmelser

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Viborg, den 12.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontor-, butiks-, produktions-, lager- samt boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et underskud på 14.690 t.kr.

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt mere end 50 % af aktiekapitalen og omfattes derved af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil kunne retablere kapitalen via den løbende drift og den fremtidige udvikling på ejendomsmarkedet.

Steen Petersen ApS har i tilknytning hertil givet tilsagn om at selskabet vil understøtte driften af Ejendomsselskabet Viborg ApS i det kommende år. På den baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række foudsætninger, 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		13.836.776	15.525.310
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(17.229.224)	1.724.204
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(812.889)
Personaleomkostninger	2	(2.125.418)	(2.251.671)
Af- og nedskrivninger		<u>(30.780)</u>	<u>(446.711)</u>
Driftsresultat		(5.548.646)	13.738.243
Andre finansielle indtægter		35.187	74.623
Andre finansielle omkostninger		<u>(11.238.974)</u>	<u>(13.098.832)</u>
Resultat før skat		(16.752.433)	714.034
Skat af årets resultat	3	<u>2.061.964</u>	<u>9.632</u>
Årets resultat		(14.690.469)	723.666
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(14.690.469)</u>	<u>723.666</u>
		(14.690.469)	723.666

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	7.245.000
Investeringsjendomme		349.820.000	358.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>151.780</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>349.820.000</u>	<u>365.546.780</u>
Anlægsaktiver		<u>349.820.000</u>	<u>365.546.780</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		834.952	777.405
Andre tilgodehavender		<u>196.634</u>	<u>347.498</u>
Tilgodehavender		<u>1.031.586</u>	<u>1.124.903</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>11</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.031.586</u>	<u>1.124.914</u>
Aktiver		<u>350.851.586</u>	<u>366.671.694</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.644.000	5.644.000
Overført overskud eller underskud		<u>(59.439.573)</u>	<u>(44.749.104)</u>
Egenkapital		<u>(53.795.573)</u>	<u>(39.105.104)</u>
Udskudt skat		<u>19.105.129</u>	<u>21.167.093</u>
Hensatte forpligtelser		<u>19.105.129</u>	<u>21.167.093</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>202.635.839</u>	<u>208.667.631</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>202.635.839</u>	<u>208.667.631</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	5.865.501	5.840.063
Bankgæld		101.217.479	118.856.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser		684.748	585.681
Anden gæld	6	<u>75.138.463</u>	<u>50.660.043</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>182.906.191</u>	<u>175.942.074</u>
Gældsforpligtelser		<u>385.542.030</u>	<u>384.609.705</u>
Passiver		<u>350.851.586</u>	<u>366.671.694</u>
Going concern	1		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.644.000	(44.749.104)	(39.105.104)
Årets resultat	0	(14.690.469)	(14.690.469)
Egenkapital ultimo	5.644.000	(59.439.573)	(53.795.573)

Noter

1. Going concern

Steen Petersen ApS har givet tilsagn om, at selskabet vil understøtte driften af Ejendomsselskabet Viborg ApS i det kommende år. På den baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.990.415	2.082.217
Pensioner	96.943	116.198
Andre omkostninger til social sikring	34.246	37.175
Andre personaleomkostninger	3.814	16.081
	2.125.418	2.251.671
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(2.061.964)	(9.632)
	(2.061.964)	(9.632)

Noter

	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	10.250.000	308.594.190	1.376.676
Tilgange	0	8.899.224	0
Afgange	(10.250.000)	0	(1.376.676)
Kostpris ultimo	0	317.493.414	0
Opskrivninger primo	0	49.555.810	0
Årets opskrivninger	0	(17.229.224)	0
Opskrivninger ultimo	0	32.326.586	0
Af- og nedskrivninger primo	(3.005.000)	0	(1.224.896)
Årets afskrivninger	0	0	(51.780)
Tilbageførsel ved afgange	3.005.000	0	1.276.676
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	349.820.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 55 ejendomme, der indeholder 20.939 m² bolig, 4.288 kvm kontorlokaler, 9.909 m² retail og 16.811 m² industri. Det samlede areal udgør således 51.947 m². Selskabets ejendomme er beliggende i danske provinsbyer og mindre byer. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Diskonteringsfaktorerne ved værdiberegning i den afkastbaserede model er fastlagt af ledelsen under hensyntagen til ejendommenes individuelle beliggenhed, istandsættelsesgrad, type af lejemål samt lokal udvikling på ejendomsmarkedet. De benyttede afkastkrav svinger således imellem 4,00% og 10,15%.

2 ejendomme, der er sat til salg ved erhvervsmægler efter statusdagen, er værdiansat til den vurderede markedsværdi ifølge erhvervsmægler.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusiv forventet unflation udgør 5,93% pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 5,75%). En ændring i denne på 0,5%-point vil medføre en ændring af ejendommenes værdi på 33.990 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Noter

Herudover er anvendt fælgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er forudsat, at der i det kommende år kan ske fuld udleje. Enhver usikkerhed om tomgangslejemål er således indregnet i det benyttede afkastkrav.
- Det er budgerreret med højere ejendomsomkostninger end de realiserede for 2016.
- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning på 15 kr. pr. m² for erhvervslejemål og 35 kr. pr m² for boliglejemål.
- Der er anvendt en estimeret administrationsomkostning på 10 kr. pr. m² for erhvervslejemål og 40 kr. pr m² for boliglejemål.

De faktiske værdier, der kan opnås ved et salg af selskabets enkelte investeringsejendomme, kan afvige i såvel opadgående som nedadgående retning, i forhold til den afkastbaserede model.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.734 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien, udover de nævnte 2 ejendomme, der er sat til salg ved erhvervsmægler.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.865.501	5.840.063	202.635.839	166.376.962
	<u>5.865.501</u>	<u>5.840.063</u>	<u>202.635.839</u>	<u>166.376.962</u>

6. Anden gæld

Ud af den samlede kortfristede anden gæld, udgør udlån fra Steen Petersen ApS, 69.933 t.kr. pr. 31.12.16 (44.944 t.kr. pr. 31.12.15.). Lånet er ydet mod sekundær pant i investeringsejendommene via ejerpantebreve.

7. Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 1.314 t.kr. Det udskudte skatteaktiv påhviler kildeartsbegrænsede tab på aktier.

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 28. november 2010 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 121.376 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 349.820 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 365.395 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet har pantsat bankindestående for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord.

Den pantsatte værdi af bankindeståendet udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 0 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Bankgælden i dette selskab udgør 483 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 486 t.kr. pr. 31.12.2015.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C, vedrørende oplysning af eventualaktiver.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation ligesom der er ændret praksis vedrørende gældsforpligtelserne jf. nedenstående.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder autodrift, lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, 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 afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-6 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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

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

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, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende reguleres prioritetsgæld i investeringsejendomme til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.