



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Jaghi Ejendoms Societet A/S

CVR-nr. 73 20 61 11

Værkstedvej 77, 1.
2500 Valby

Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar 2019 - 31. december 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. august 2020

Jan Giovanni Ghisalberti
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Jaghi Ejendoms Societet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31. august 2020

I direktionen:

Jan Giovanni
Ghisalberti

I bestyrelsen:

Pauline Linda Dolores
Ghisalberti

Conny Steffen
Ghisalberti

Jan Giovanni
Ghisalberti

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jaghi Ejendoms Sietet A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jaghi Ejendoms Sietet A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at investeringsejendommenes dagsværdi er baseret på nettolejen kapitaliseret med afkastkrav, hvilket er forbundet med et væsentligt skøn, idet mindre justeringer af forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen, kan have væsentlig indflydelse på fastsættelsen af den indregnede dagsværdi. Vi henviser til følsomhedsanalysen i note 7, som illustrerer følsomheden i fastsættelse af værdien af investeringsejendommen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Allerød, den 31. august 2020

Piaster Revisorerne,
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk
statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jaghi Ejendoms Societet A/S Værkstedvej 77, 1. 2500 Valby
	CVR-nr.: 73 20 61 11
	Stiftet: 1. juni 1983
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Giovanni Ghisalberti
Bestyrelse	Pauline Linda Dolores Ghisalberti Conny Steffen Ghisalberti Jan Giovanni Ghisalberti
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter vedrører anlægsinvestering i og udlejning af ejendomme i København.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 58,3 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening 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, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,05% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, når der ses bort fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19. Som følge af spredningen af Coronavirus samt en delvis nedlukning af samfundet, hvilket har medført en større økonomisk usikkerhed. Det vurderes, at selskabet kan blive påvirket af udbruddet. Det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår, om end det er for tidligt at vurdere effekterne heraf.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		898.160	173.470
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.770.000	2.005.000
Driftsresultat		-2.871.840	2.178.470
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		43.968	46.990
Finansielle indtægter		29.154	43.001
Finansielle omkostninger	1	-357.065	-358.133
Ordinært resultat før skat		-3.155.783	1.910.328
Skat af årets resultat	2	701.022	-411.000
Årets resultat		-2.454.761	1.499.328
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-2.454.761	1.499.328
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		-2.454.761	1.499.328

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
Investeringsejendomme	3	54.500.000	58.270.000
Materielle anlægsaktiver		54.500.000	58.270.000
Anlægsaktiver		54.500.000	58.270.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.111.586	1.092.818
Andre tilgodehavender		3.843.511	3.607.160
Periodeafgrænsningsposter		28.224	29.914
Kortfristede tilgodehavender		4.983.321	4.729.892
Likvide beholdninger		1.221.126	910.980
Omsætningsaktiver		6.204.447	5.640.872
Aktiver i alt		60.704.447	63.910.872

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Aktiekapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		34.311.117	36.765.878
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	36.311.117	38.765.878
Hensættelser til udskudt skat	5	8.663.000	9.463.000
Hensatte forpligtelser		8.663.000	9.463.000
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.722.679	3.440.597
Langfristede gældsforpligtelser		2.722.679	3.440.597
Kortfristet del af langfristet gæld		688.000	664.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.752	44.857
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.876.682	6.501.744
Selskabsskat		98.978	0
Anden gæld		5.296.239	5.030.296
Kortfristede gældsforpligtelser		13.007.651	12.241.397
Gældsforpligtelser		15.730.330	15.681.994
Passiver i alt		60.704.447	63.910.872
Usikkerhed ved indregning eller måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	2.000.000	2.000.000
Saldo ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	36.765.878	35.266.550
Årets resultat	-2.454.761	1.499.328
Saldo ultimo	<u>34.311.117</u>	<u>36.765.878</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>36.311.117</u>	<u>38.765.878</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	266.647	234.100
Øvrige finansielle omkostninger	90.418	124.033
	<u>357.065</u>	<u>358.133</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	98.978	0
Regulering af udskudt skat	-800.000	411.000
	<u>-701.022</u>	<u>411.000</u>

Noter

	2019	2018
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	16.767.147	16.767.147
Kostpris 31. december	16.767.147	16.767.147
Værdireguleringer 1. januar	41.502.853	39.497.853
Årets værdireguleringer	-3.770.000	2.005.000
Værdireguleringer 31. december	37.732.853	41.502.853
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.500.000	58.270.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme på i alt 3.532 m² beliggende i København K. Ejendommene er blandet til bolig og erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendom 1

Ledelsens vurdering af dagsværdien for ejendommen er baseret på følgende centrale forudsætninger:

Lejeindtægt	997 t.kr.
Driftsresultat	449 t.kr.
Afkastkrav	1,80%

Ejendom 2

Ledelsens vurdering af dagsværdien for ejendommen er baseret på følgende centrale forudsætninger:

Lejeindtægt	983 t.kr.
Driftsresultat	479 t.kr.
Afkastkrav	2,15%

Afkastkravet på de 2 ejendomme er på henholdsvis 1,80% og 2,15%. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,05% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio. kr.

Ejendommenes beliggenhed er meget god, hvilket er årsag til det lave afkastkrav.

Der er ikke udarbejdet en valuar vurdering af ejendommene siden 2016.

Noter

	2019	2018
4 Egenkapital		
Aktiekapital 1. januar	2.000.000	2.000.000
Aktiekapital 31. december	2.000.000	2.000.000
Overført resultat 1. januar	36.227.285	34.727.957
Forslag til årets resultatfordeling	-2.454.761	1.499.328
Overført resultat 31. december	33.772.524	36.227.285
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	35.772.524	38.227.285

Selskabets aktiekapital er uændret de seneste 5 år.

5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	9.463.000	9.052.000
Regulering af udskudt skat i året	-800.000	411.000
	8.663.000	9.463.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.410.679	688.000	2.722.679	535.000
	3.410.679	688.000	2.722.679	535.000

Noter

7 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på det nuværende lejeniveau og bliver kapitaliseret med afkastkrav fastsat af virksomhedens ledelse, på baggrund af markedsforholdene. Dagsværdiansættelsen er baseret på regnskabsmæssig skøn og mindre justeringer af forudsætningerne, der ligger til grund for værdiansættelsen, kan have væsentlig indflydelse på fastsættelsen af den indregnede dagsværdi.

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommenes værdi, er der nedenfor illustreret hvordan en ændring i afkastkravet og nettolejen kan påvirke ejendommenes værdi.

Afkastkrav/lejeniveau	-100 t.kr.	-50 t.kr.	Budget	+50 t.kr.	+100 t.kr.
-0,1%-point	46.581	52.022	57.463	74.807	80.248
-0,05%-point	45.348	50.647	55.946	72.825	78.124
Fastsat afkastkrav	44.174	49.332	54.500	70.954	76.112
+0,05%-point	43.062	48.098	53.125	69.174	74.201
+0,1%-point	42.010	46.915	51.820	67.475	72.380

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kautionforpligtelse overfor søsterselskabet Jaghi Trade A/S' mellemværende med Jyske Bank A/S, der pr. 31. december 2019 udgør ca. 80 mio. kr.

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Jaghi Holding A/S og Jaghi Trade A/S. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 3.411, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 11.068, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 54.500.

10 Ejerforhold

Jaghi Holding A/S, Værkstedvej 77, 1., 2500 Valby er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende 100% af selskabskapitalen og stemmerne. Moderselskabet Jaghi Holding A/S udarbejder koncernregnskab, hvori Jaghi Trade A/S indgår som dattervirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets forfaldne lejeindtægter.

Driftsudgifter - udlejningsejendomme

Driftsudgifter omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og herunder forsikring og ejendomsskatter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langfristet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsjendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsjendom klassificeres som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Bruttogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtes øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejeren samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.