

OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Jernbanegade 27, 6000 Kolding

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 27 28 27 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2025.

Ole Lind Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. juni 2025

Direktion

Ole Lind Terkelsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Grindsted, den 11. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Uffe Conradsen
statsautoriseret revisor
mne48482

Selskabsoplysninger

Selskabet	OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS Jernbanegade 27 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 28 27 92 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Lind Terkelsen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hedemarken 23 7200 Grindsted
Modervirksomhed	Terkelsen Invest ApS Grydskold Bakke 15, Harte, 6000 Kolding
Kapitalinteresse	Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	5.027.881	4.947.621
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.571.060	2.638.000
2 Personaleomkostninger	-1.587.296	-1.288.056
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.293	-62.293
Andre driftsomkostninger	0	-332.546
Driftsresultat	7.949.352	5.902.726
Indtægt af kapitalinteresse	315.236	1.427.493
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	45.816	59.767
Andre finansielle indtægter	0	36.565
Øvrige finansielle omkostninger	-3.153.983	-2.964.799
Resultat før skat	5.156.421	4.461.752
Skat af årets resultat	-1.069.000	-656.000
Årets resultat	4.087.421	3.805.752
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	313.811	0
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	122.000
Overføres til overført resultat	2.773.610	3.683.752
Disponeret i alt	4.087.421	3.805.752

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	200.473	262.766
4 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.666.850	0
5 Investeringsejendomme	104.851.809	98.239.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>106.719.132</u>	<u>98.501.766</u>
6 Kapitalinteresse	13.566.726	13.551.490
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	353.010	353.010
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.919.736</u>	<u>13.904.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>120.638.868</u>	<u>112.406.266</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.351	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.725.896	678.809
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	300.000	1.000.000
Andre tilgodehavender	204.718	341.589
Periodeafgrænsningsposter	0	50.848
Tilgodehavender i alt	<u>2.288.965</u>	<u>2.071.246</u>
Likvide beholdninger	<u>29.445</u>	<u>97.952</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.318.410</u>	<u>2.169.198</u>
Aktiver i alt	<u>122.957.278</u>	<u>114.575.464</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.811	0
Overført resultat	42.801.412	39.727.802
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	122.000
Egenkapital i alt	<u>43.940.223</u>	<u>39.974.802</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.968.000	4.899.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.968.000</u>	<u>4.899.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	63.232.969	61.553.986
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.159.546	2.102.531
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.392.515</u>	<u>63.656.517</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.223.000	1.245.000
Gæld til pengeinstitutter	1.512.981	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	57.764	51.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.878	70.821
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.254.373	4.281.075
Anden gæld	429.544	396.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.656.540</u>	<u>6.045.145</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>73.049.055</u>	<u>69.701.662</u>
Passiver i alt	<u>122.957.278</u>	<u>114.575.464</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.041.082	31.002.968	117.800	36.286.850
Udbetalt udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Resultatandel	0	0	3.683.752	122.000	3.805.752
Overført til frie reserver	0	-5.041.082	5.041.082	0	0
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	39.727.802	122.000	39.974.802
Udbetalt udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Resultatandel	0	313.811	2.773.610	1.000.000	4.087.421
Udloddet udbytte	0	-300.000	300.000	0	0
	125.000	13.811	42.801.412	1.000.000	43.940.223

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.466.116	1.229.136
Pensioner	109.300	50.400
Andre omkostninger til social sikring	11.880	8.520
	<u>1.587.296</u>	<u>1.288.056</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	449.645	574.395
Afgang i årets løb	0	-124.750
Kostpris ultimo	<u>449.645</u>	<u>449.645</u>
 Af- og nedskrivninger primo	-186.879	-249.336
Årets af-/nedskrivninger	-62.293	-62.293
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	124.750
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-249.172</u>	<u>-186.879</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>200.473</u>	<u>262.766</u>
 4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	1.666.850	0
Kostpris ultimo	<u>1.666.850</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.666.850</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	80.262.806	81.415.691
Tilgang i årets løb	2.041.749	204.495
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.357.380</u>
Kostpris ultimo	<u>82.304.555</u>	<u>80.262.806</u>
Regulering til dagsværdi primo	17.976.194	14.892.809
Årets regulering til dagsværdi	4.571.060	2.638.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>445.385</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>22.547.254</u>	<u>17.976.194</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>104.851.809</u>	<u>98.239.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 21 boligejendomme på i alt 5.693 m² beliggende i trekantsområdet og 10 blandede bolig- og erhvervsjendomme på i alt 4.827 m² beliggende i ligeledes trekantsområdet.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Kolding og Vejle, beboelse	6,0 - 7,5	6,0 - 8,0
Grindsted og Billund, beboelse	5,5 - 7,5	5,5 - 8,0
Sdr. Omme, beboelse	11,0	14,2
Vejers, beboelse	5,0	3,3
Kolding og Vejle, beboelse/erhverv	6,0 - 7,5	6,0 - 8,0
Grindsted og Billund, beboelse/erhverv	7,5 - 8,5	8,0 - 9,0

Leje pr. m2 for udlejningsejendomme: (kr.)

Kolding og Vejle, beboelse	1.005
Grindsted og Billund, beboelse	971
Sdr. Omme, beboelse	649
Vejers, beboelse	1.422
Kolding og Vejle, beboelse/erhverv	845
Grindsted og Billund, beboelse/erhverv	585
Ejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	
Kolding og Vejle beboelse	12.714
Grindsted og Billund, beboelse	10.909
Sdr. Omme, beboelse	4.198
Vejers, beboelse	14.063
Kolding og Vejle, beboelse/erhverv	10.209
Grindsted og Billund, beboelse/erhverv	5.555

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 104.852 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.611 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.043 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>		
6. Kapitalinteresse				
Anskaffelsessum, primo primo	13.552.914	13.552.914		
Kostpris ultimo	13.552.914	13.552.914		
Opskrivninger primo	201.940	-225.553		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	315.236	1.427.493		
Udbytte	-300.000	-1.000.000		
Opskrivninger ultimo	217.176	201.940		
Afskrivninger på goodwill primo	-203.364	-203.364		
Afskrivninger på goodwill ultimo	-203.364	-203.364		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.566.726	13.551.490		
Kapitalinteresse:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Grindsted Ejendomsselskab A/S	Billund Kommune	33 %		
7. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	353.010	353.010		
Kostpris ultimo	353.010	353.010		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	353.010	353.010		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2024	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u>31/12 2024</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter	64.455.969	1.223.000	63.232.969	56.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.159.546	0	2.159.546	2.159.546
	66.615.515	1.223.000	65.392.515	58.659.546

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.511 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 104.852 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerlejlighedsforeninger er der indlagt 1 stk. ejerpantebrev nom. kr. 25.000 med pant i Nordvej 11

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger til en bogført værdi pr. 31. december 2024 på ialt 14.534 t.kr.

10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>104.851.809</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>4.571.060</u>

11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

I forbindelse med indgåede ejendomshandler pr. balancedagen, har selskabets bankforbindelse udstedt ejendomskøbsgarantier på i alt 5.500 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Terkelsen Invest ApS, CVR-nr. 42 63 79 63, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning/lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger, samt omkostninger og dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning/lejeindtægter valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi og hermed forbundne gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgettede 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af u-realiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.