



Industriparken Kjellerup A/S

Industriparken 21
8620 Kjellerup
CVR-nr. 34716145

Årsrapport 01.01.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.01.2025

Birger Østergaard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.06.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Industriparken Kjellerup A/S

Industriparken 21

8620 Kjellerup

CVR-nr.: 34716145

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 30.06.2024

Bestyrelse

Peter Bager, formand

Svend Erik Kristensen

Birger Østergaard Christensen

Direktion

Birger Østergaard Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.06.2024 for Industriparken Kjellerup 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 21.01.2025

Direktion

Birger Østergaard Christensen
direktør

Bestyrelse

Peter Bager
formand

Svend Erik Kristensen

Birger Østergaard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Industriparken Kjellerup A/S

Revisionspåtegningen på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industriparken Kjellerup A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.06.2024 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 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 revisionsbevis 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 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 brugerne 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 anvendte 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.
- 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om selskabsretlige dokumenter

Selskabet har handlet i strid med selskabsloven ved at undlade at fremlægge selskabsretlige dokumenter, herunder vedtægter og ejerbog.

Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indsendelse af årsrapport

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2023- 30. juni 2024 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 21.01.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Sune Pagh Sølvsteen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47819

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering og udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis til dagsværdi for selskabets ejendomme. Nærmere omtale heraf findes under anvendt regnskabspraksis under afsnittet "ændringer i anvendt regnskabspraksis".

Selskabet har tabt mere end 50% af dets selskabskapital, hvormed selskabet er omfattet af selvskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret via nødvendigt kapitaltilførsel fra dets ejer, og lægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. For nærmere omtale henvises til note 1.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet er 1. juli 2023 handlet til ekstern koncern. I forbindelse med salget var selskabets ejendom værdisat til DKK 80 mio.

Som følge af efterfølgende konkurs, blev selskabet overdraget tilbage til Tvilum A/S 2018 d. 30. oktober 2024, hvor ejendommen blev værdisat af uafhængig tredjemand til DKK 40 mio. Denne transaktion har medført usikkerhed vedrørende indregning og måling af ejendommens værdi i årsrapporten. Ledelsen har derfor vurderet, at der er usikkerhed forbundet med den aktuelle værdiansættelse af ejendommen.

De anvendte forudsætninger for indregning af investeringsejendomme er beskrevet i note 4 vedrørende materielle aktiver under oplysninger om måling til dagsværdi.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har indregnet tab for DKK 19 mio. på tilgodehavende hos GMB Produktion ApS, der er under konkurs. Der henvises til note 2 for yderligere oplysninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		399.975	953.057
Andre finansielle indtægter	2	177.192	332.000
Andre finansielle omkostninger	3	(20.645.607)	(347.587)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(20.068.440)	937.470
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(40.000.000)	0
Resultat før skat		(60.068.440)	937.470
Skat af årets resultat	4	9.010.765	(94.875)
Årets resultat		(51.057.675)	842.595
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		7.506.273	0
Overført resultat		(58.563.948)	842.595
Resultatdisponering		(51.057.675)	842.595

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		40.000.000	80.000.000
Materielle aktiver	5	40.000.000	80.000.000
Anlægsaktiver		40.000.000	80.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.632.000
Periodeafgrænsningsposter		7.683	0
Tilgodehavender		7.683	8.632.000
Omsætningsaktiver		7.683	8.632.000
Aktiver		40.007.683	88.632.000

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(2.069.144)	56.494.804
Egenkapital		(1.069.144)	57.494.804
Udskudt skat		6.425.000	15.435.765
Hensatte forpligtelser		6.425.000	15.435.765
Gæld til realkreditinstitutter		30.265.311	12.383.367
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	203.608
Langfristede gældsforpligtelser	6	30.265.311	12.586.975
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.093.044	863.385
Bankgæld		621.167	313.280
Deposita		0	420.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser		420.783	20.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.063.086
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	127.848
Anden gæld		2.251.522	305.769
Kortfristede gældsforpligtelser		4.386.516	3.114.456
Gældsforpligtelser		34.651.827	15.701.431
Passiver		40.007.683	88.632.000
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	3.090.704	2.442.568	0	6.533.272
Ændring i regnskabspraksis	0	(3.090.704)	54.052.236	0	50.961.532
Korrigeret egenkapital primo	1.000.000	0	56.494.804	0	57.494.804
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(7.506.273)	(7.506.273)
Årets resultat	0	0	(58.563.948)	7.506.273	(51.057.675)
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	(2.069.144)	0	(1.069.144)

Selskabets har tabt mere end 50% af dets selskabskapital, hvormed selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret via nødvendigt kapitaltilførsel fra dets ejer, og lægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Noter

1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

I tilfælde af ejendommen Industriparken 21, 8620 Kjellerup ikke lejes ud, har Tvillum 2018 A/S erklæret over for Nykredit maksimalt at tilføre Industriparken Kjellerup A/S DKK 4 mio. til servicering af gælden i Industriparken Kjellerup A/S i løbet af 2025 samt indfri de restancer der er i Nykredit.

Ledelsen forventer derfor, at dets ejer vil give tilstrækkelig likviditet til selskabet efter behov, og lægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

2 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	177.192	332.000
	177.192	332.000

3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.966	40.888
Renteomkostninger i øvrigt	1.551.108	304.325
Øvrige finansielle omkostninger	19.075.533	2.374
	20.645.607	347.587

Øvrige finansielle omkostninger omfatter tab på tilgodehavende til GMB Produktion ApS, der er under konkurs.

4 Skat af årets resultat

	2023/24	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	127.875
Ændring af udskudt skat	(9.010.765)	(33.000)
	(9.010.765)	94.875

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.047.532	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(13.047.532)	13.047.532
Kostpris ultimo	0	13.047.532
Opskrivninger primo	6.700.000	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(6.700.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(5.082.829)	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	5.082.829	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Effekt af ændring i regnskabspraksis	0	66.952.468
Årets dagsværdireguleringer	0	(40.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	0	26.952.468
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	40.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom til erhverv beliggende i et erhvervsområde i Kjellerup, Midtjylland. Ejendommen består af 34.495 m² erhvervslejemål der anvendes til produktion.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, der svarer til estimeret salgspris på balancedagen til en uafhængig køber.

Selskabet blev den 1. juli 2023 handlet til en ekstern koncern. I forbindelse med salget blev selskabets ejendom værdiansat til DKK 80 mio. Som følge af efterfølgende konkurs hos køber blev selskabet overdraget tilbage til Tvilum A/S den 30. oktober 2024, hvor ejendommen blev værdiansat af en ekstern valuar til DKK 40 mio.

Dagsværdien pr. 30.06.2024 vurderes ikke at være anderledes end da selskabet blev handlet den 30. oktober 2024, til trods for at dette ligger 3 måneder efter balancedagen. Hermed vurderer ledelsen, at DKK 40 mio. er det rette skøn for dagsværdi pr. 30.06.2024. Handlen sker mellem uafhængige parter på baggrund af vurdering fra en ekstern tredjemand. Markedssituationen har ikke ændret sig fra 30.06.2024 frem til tilbagekøbet.

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til 1.160 kr. pr. m²

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.093.044	863.385	30.265.311	25.444.410
	1.093.044	863.385	30.265.311	25.444.410

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter, 31.451 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2024 udgør 40.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets ejendomme, som tidligere var indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, mens ledelsen anser det for værende relevant at indregne og måle disse til investeringsejendomme med virkning fra regnskabsåret 2023-24, da disse ikke udelukkende udlejes internt længere.

Praksisændringen medfører en forøgelse af ejendomme med 65.335.297 kr., mens praksisændringen ikke har effekt på øvrige balanceposter. Balancesummen forøges således med 65.335.297 kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2022 forøges med 50.961.532 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Manglende sammenlignelighed i regnskabet, som følge af ændret regnskabsperiode, hvorfor indeværende års regnskabsperiode udgør 18 måneder mod 12 måneder i sammenligningsåret.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning, andre driftsindtægter, og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og tab på tilgodehavender.

Skat

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

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

Balancen**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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.