

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

CVR-nummer 37674907

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *25.10.24*



Ole Vorm

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

Hjemstedskommune:

Odense

CVR-nummer:

37674907

Regnskabsperiode:

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Jes Jessen Petersen

Revisor

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab

Langelinie 79

5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Anpartsselskabet af 12. maj 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 6. september 2024

Direktionen:



Jes Jessen Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 12. maj 2016 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 revisorers 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 6. september 2024

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard
Partner, registreret revisor
mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme samt færdiggørelse af ejendomsprojekt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort ejendomsprojektet med opførelse af ejendom til udlejning, og samtlige boliger samt erhvervslokalet heri er pr. regnskabsårets afslutning udlejet.

Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste/tab	8.943.102	6.261
1	Personaleomkostninger	-1.031.789	-1.161
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.752.142	1.754
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-126.439	-70
	Resultat før finansielle poster	6.032.732	6.784
2	Finansielle indtægter	1.757.105	617
3	Finansielle omkostninger	-6.989.157	-3.325
	Resultat før skat	800.680	4.076
4	Skat af årets resultat	-263.186	-900
	Årets resultat	537.494	3.176
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	10.000
	Overført resultat	537.494	-6.824
	Resultatdisponering i alt	537.494	3.176

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Investeringsjendomme	178.700.000	174.900
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	528.775	620
	Materielle anlægsaktiver	179.228.775	175.520
	Anlægsaktiver i alt	179.228.775	175.520
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.203	112
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.030
7	Andre tilgodehavender	11.269.633	12.534
	Periodeafgrænsningsposter	5.788	151
	Tilgodehavender	11.419.624	22.827
	Likvide beholdninger	458.705	209
	Omsætningsaktiver i alt	11.878.330	23.036
	Aktiver i alt	191.107.105	198.556

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	50.000	50
8	Reserve for sikringstransaktioner	8.784.622	9.668
	Overført resultat	19.217.509	18.680
	Foreslået udbytte	0	10.000
	Egenkapital i alt	28.052.131	38.398
	Hensættelser til udskudt skat	7.351.823	7.741
	Andre hensatte forpligtelser	508.891	0
	Hensatte forpligtelser	7.860.714	7.741
	Gæld til realkreditinstitutter	143.529.677	144.234
	Anden gæld	91.955	89
9	Langfristede gældsforpligtelser	143.621.632	144.323
	Gæld til realkreditinstitutter	725.495	671
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.254.920	3.038
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	270.431	2.419
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.445.298	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	403.631	983
	Anden gæld	251.240	406
	Periodeafgrænsningsposter	221.612	577
	Kortfristede gældsforpligtelser	11.572.627	8.094
	Gældsforpligtelser i alt	155.194.259	152.417
	Passiver i alt	191.107.105	198.556
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Øvrige lovplig- tige og ved- tægts- mæssige reserver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	50	9.668	18.680	10.000	38.398
Udbetalt udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	-883	0	0	-883
Årets resultat	0	0	537	0	537
Egenkapital ultimo	50	8.785	19.218	0	28.052

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	990.904	1.154
Pensioner	18.134	0
Andre omkostninger til social sikring	8.870	6
Øvrige personaleomkostninger	13.881	1
Personaleomkostninger i alt	1.031.789	1.161
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftiget (sidste år 1).		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	47.757	122
Andre finansielle indtægter	1.709.348	494
Finansielle indtægter i alt	1.757.105	617
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	69.158	615
Andre finansielle omkostninger	6.919.999	2.710
Finansielle omkostninger i alt	6.989.157	3.325
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	652.781	983
Regulering af udskudt skat	-389.595	-83
Skat af årets resultat i alt	263.186	900
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	151.689.129	127.843
Tilgang i årets løb	5.552.142	23.846
Kostpris 30. juni	157.241.272	151.689
Dagsværdiregulering 1. juli	23.210.871	21.457
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-1.752.142	1.754
Dagsværdireguleringer 30. juni	21.458.728	23.211
Investeringsejendomme i alt	178.700.000	174.900

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK

Investeringsjendomme består af en ejendom beliggende i Rødovre, som blev anskaffet i 2016 med henblik på ombygning/opførelse. Første etape, som består af 51 boliger, blev færdiggjort i tidligere regnskabsår. Sidste etape, som består af et erhvervslokale, er blevet færdiggjort i indeværende regnskabsår. Alle lejemål er udlejede pr. statusdagen.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023/24	2022/23
Boligejendomme:		
Afkastkrav i %	4,75	4,75
Forventet tomgang i % af lejeindtægter	0	0
Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter	1.538	1.515
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter	40	40

Den samlede værdi af boligudlejningsejendomme udgør TDKK 167.900 (94% af porteføljen).

Erhvervsjendomme:		
Afkastkrav i %	4,75	4,75
Forventet tomgang i % af lejeindtægter	0	0
Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter	1.550	1.685
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter	40	40

Den samlede værdi af erhvervsudlejningsejendomme udgør TDKK 10.800 (6% af porteføljen).

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af udlejningsejendomme:

Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående	199.700
Afkastkrav ½ % større end ovenstående	161.700

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	765.800	126
Tilgang i årets løb	35.000	640
Kostpris 30. juni	<u>800.800</u>	<u>766</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-145.586	-76
Årets af- og nedskrivninger	-126.439	-70
Afskrivninger 30. juni	<u>-272.025</u>	<u>-146</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>528.775</u>	<u>620</u>
7 Andre tilgodehavender		
Finansielle kontrakter	11.262.335	12.395
Andre tilgodehavender	7.298	139
Andre tilgodehavender i alt	<u>11.269.633</u>	<u>12.534</u>
<p>I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap-aftale på TDKK 11.262. Aftalen er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger.</p> <p>Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 30. juni 2024 TDKK 124.660.</p> <p>Aftalerne udløber i 2029 og 2051. Selskabet modtager i perioden variabel rente i CIBOR 6 M og betaler en fast rente i intervallet 1,56% - 2,90%.</p> <p>Ledelsen har anvendt bankens tilbagekøbsværdi som udtryk for dagsværdien.</p> <p>Årets dagsværdiregulering indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen udgør TDKK 1.132.</p>		
8 Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	9.667.971	7.061
Årets værdiregulering	-883.349	2.607
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt	<u>8.784.622</u>	<u>9.668</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	141.027.377	141.986

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK

10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Proximus A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Selskabet er part i en igangværende skattesag. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 30. juni 2024.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 144.847, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 178.700.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Gæld til realkreditinstitutter.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt direkte på egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter fra boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i omsætningen i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunkt. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste/tab

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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. Der foretages lineære

Anvendt regnskabspraksis

afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3- 5 år	0-30 %

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme omfatter kostprisen endvidere bl.a. omkostninger til arkitekt, ingeniører, landinspektør m.v. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælge for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdi for udlejningsjendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraxis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealizationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

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

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.