
Investeringselskabet Møllen ApS

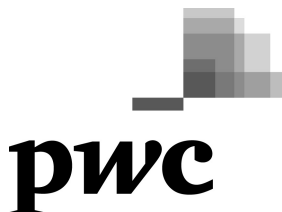
Fabriksvej 38, 6000 Kolding

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 20 68 91 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 09/06 2021

Dorte Kristoffersen Jepsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Investeringselskabet Møllen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. juni 2021

Direktion

Dorte Kristoffersen Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringselskabet Møllen ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Møllen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 9. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Jørn Viggo Jørgensen
registreret revisor
mne3043

Selskabsoplysninger

Selskabet

Investeringselskabet Møllen ApS
Fabriksvej 38
6000 Kolding

Telefon: 75 52 88 85

CVR-nr.: 20 68 91 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Dorte Kristoffersen Jepsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Kolding Åpark 8B
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at investere i fast ejendom og anden form for investering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 859.237, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 6.943.374.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesteknikker.

For visse ejendomme har det været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner i markedet indenfor de seneste år, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgsværdi. Hvor det ikke har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner er der benyttet et afkastkrav på 5,25% for beboelsesejendomme og 5,75% for blandede ejendomme (erhverv og bolig). Afkastkravet er fastsat på grundlag af offentlige tilgængelige markedsrapporter for beboelsesejendomme med beliggenhed i Kolding.

Ved ændring af afkastkravet med en halv procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommene udgøre følgende:

Afkastkrav på +0,5 %: 25.121 TDKK.

Afkastkrav på -0,5 %: 30.937 TDKK.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.164.129	1.174.284
Værdireguleringer af investeringsaktiver		315.000	0
Bruttofortjeneste		1.479.129	1.174.284
Personaleomkostninger	1	-252.949	-252.959
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-26.541	-26.541
Resultat før finansielle poster		1.199.639	894.784
Finansielle indtægter		294.364	1.024.773
Finansielle omkostninger	3	-389.628	-555.303
Resultat før skat		1.104.375	1.364.254
Skat af årets resultat	4	-245.138	-313.204
Årets resultat		859.237	1.051.050

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	859.237	1.051.050
	859.237	1.051.050

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	5	27.689.185	27.374.185
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		78.515	105.056
Materielle anlægsaktiver		27.767.700	27.479.241
Anlægsaktiver		27.767.700	27.479.241
Andre tilgodehavender		21.411	3.056
Periodeafgrænsningsposter		35.244	37.047
Tilgodehavender		56.655	40.103
Værdipapirer		3.791.129	3.837.504
Likvide beholdninger		0	803.778
Omsætningsaktiver		3.847.784	4.681.385
Aktiver		31.615.484	32.160.626

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.818.374	5.959.137
Egenkapital		6.943.374	6.084.137
Hensættelse til udskudt skat		1.625.624	1.526.903
Hensatte forpligtelser		1.625.624	1.526.903
Gæld til realkreditinstitutter		16.462.654	17.151.144
Langfristede gældsforpligtelser	7	16.462.654	17.151.144
Gæld til realkreditinstitutter	7	685.324	677.972
Kreditinstitutter		682.454	785.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.433	126.321
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.275.335	4.974.770
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		58.529	38.304
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		145.762	269.795
Anden gæld		562.527	494.251
Periodeafgrænsningsposter		42.468	31.869
Kortfristede gældsforpligtelser		6.583.832	7.398.442
Gældsforpligtelser		23.046.486	24.549.586
Passiver		31.615.484	32.160.626
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	5.959.137	6.084.137
Årets resultat	0	859.237	859.237
Egenkapital 31. december	125.000	6.818.374	6.943.374

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	251.453	251.788
Andre omkostninger til social sikring	1.139	929
Andre personaleomkostninger	357	242
	252.949	252.959
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 2
 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	26.541	26.541
	26.541	26.541
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	42.986	50.931
Andre finansielle omkostninger	346.642	504.372
	389.628	555.303
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	146.417	269.594
Årets udskudte skat	98.721	43.610
	245.138	313.204
 5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		21.499.268
Kostpris 31. december		21.499.268

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Værdireguleringer 1. januar	5.874.917
Årets værdireguleringer	315.000
Værdireguleringer 31. december	6.189.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.689.185

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesteknikker.

For visse ejendomme har det været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner i markedet indenfor de seneste år, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgsværdi. Hvor det ikke har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner er der benyttet et afkastkrav på 5,25% for beboelsesejendomme og 5,75% for blandede ejendomme (erhverv og bolig). Afkastkravet er fastsat på grundlag af offentlige tilgængelige markedsrapporter for beboelsesejendomme med beliggenhed i Kolding.

Driftsomkostningerne udgør ca. 5,9% af lejeindtægterne.

Ved ændring af afkastkravet med en halv procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommene udgøre følgende:

Afkastkrav på +0,5 %: 25.121 TDKK.

Afkastkrav på -0,5 %: 30.937 TDKK.

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.689.185	27.374.185
Værdiregulering, resultatopgørelse	315.000	0

Noter til årsregnskabet

6 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	143.684	3.791.129

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.925.258	14.541.213
Mellem 1 og 5 år	2.537.396	2.609.931
Langfristet del	16.462.654	17.151.144
Inden for 1 år	685.324	677.972
	17.147.978	17.829.116

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	27.689.185	27.374.185
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser og kreditinstitutter:

Ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for Sydbank A/S med	1.700.000	1.700.000
Værdipapirer depot nr. 7040-467653 er deponeret til sikkerhed for Sydbank A/S med	3.444.248	3.507.761

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Til sikkerhed for Ejerforeningen Nissen af 1999 er afgivet pant i grunde og bygninger, Fynsvej 75 på DKK 20.000 og til sikkerhed for grunderejerforeningen Gl. Strandvej er afgivet pant i grund og bygning på Gl. Strandvej 25 på DKK 25.000. I alt er der stillet sikkerhed hertil for DKK	45.000	45.000
Til sikkerhed for Ejerforeningen Samsøvej er afgivet pant i grunde og bygninger, i lejligheden Samsøvej 14 og 16, for i alt DKK	60.000	30.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Strandmøllevej Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet Møllen ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 den danske, koncernforbundne virksomhed, Strandmøllevej Holding ApS, der fungerer som administrationsselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at der for nogle af selskabets ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

Dagsværdien for øvrige grunde og bygninger pr. 31. december 2020 er for hvert af disse ejendomme opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.