

**Ejendomsselskabet
Raahøj Hansen A/S
Bakkevej 24
5210 Odense NV**

CVR-nummer 25343069

**Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den **31/5-2023**



Peter Raahøj Hansen
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	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S
Bakkevej 24
5210 Odense NV

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 25343069
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Bodil Raahøj Hansen, Niels Peter Raahøj Hansen, Anne Lisbeth Raahøj Hansen, Peter Raahøj Hansen

Direktion

Peter Raahøj Hansen

Ejerforhold

Aktiekapitalen ejes 100% af: Raahøj Hansen Holding ApS, Bakkevej 24, 5210 Odense NV.

Tilknyttede virksomheder

Raahøj Hansen Holding ApS, og PRH ApS

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, 17. maj 2023

Direktionen:

Peter Raahøj Hansen

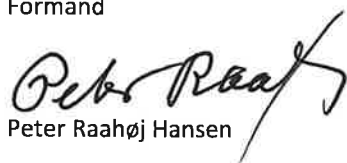
Bestyrelsen:



Bodil Raahøj Hansen

Formand

Niels Peter Raahøj Hansen



Peter Raahøj Hansen



Anne Lisbeth Raahøj Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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, 17. maj 2023

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Hans Christian Hansen

Partner, registreret revisor

mne11036

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje består af udlejningsejendomme med beliggenhed centralt i Odense, der er udlejet til beboelse og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har 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	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Lejeindtægter	16.468.051	16.168
	Andre driftsindtægter	270.125	336
	Omkostninger ejendomme	-4.943.659	-4.247
	Andre eksterne omkostninger	-671.060	-631
	Bruttofortjeneste	11.123.456	11.625
1	Personaleomkostninger	-3.247.450	-3.347
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-139.276	84.426
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-122.851	-121
	Resultat før finansielle poster	7.613.879	92.584
2	Finansielle indtægter	3.270.603	3.523
	Finansielle omkostninger	-1.507.981	-1.483
	Resultat før skat	9.376.501	94.625
3	Skat af årets resultat	-2.064.452	-20.817
	Årets resultat	7.312.049	73.808
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	7.312.049	73.808
	Resultatdisponering i alt	7.312.049	73.808

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	374.100.000	374.100
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	649.876	773
	Materielle anlægsaktiver	374.749.876	374.873
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.000.000	45.000
	Finansielle anlægsaktiver	45.000.000	45.000
	Anlægsaktiver i alt	419.749.876	419.873
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	673.939	242
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.023.623	3.955
	Andre tilgodehavender	0	38
	Periodeafgrænsningsposter	241.210	228
	Tilgodehavender	5.938.771	4.462
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.494.400	6.830
	Værdipapirer og kapitalandele	12.494.400	6.830
	Likvide beholdninger	2.002.332	5.192
	Omsætningsaktiver i alt	20.435.503	16.484
	Aktiver i alt	440.185.380	436.357

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	232.150.963	224.839
	Egenkapital i alt	232.650.963	225.339
	Hensættelser til udskudt skat	52.651.883	52.525
	Hensatte forpligtelser	52.651.883	52.525
	Gæld til realkreditinstitutter	141.727.357	145.073
	Anden gæld	0	41
8	Langfristede gældsforpligtelser	141.727.357	145.114
	Kreditinstitutter	3.442.129	3.427
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.485.046	6.342
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	202.682	271
	Selskabsskat	1.915.568	2.134
	Anden gæld	1.109.751	1.204
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.155.176	13.379
	Gældsforpligtelser i alt	154.882.534	158.493
	Passiver i alt	440.185.380	436.357
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	500	224.839	225.339
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.312</u>	<u>7.312</u>
Egenkapital ultimo	<u>500</u>	<u>232.151</u>	<u>232.651</u>

Noter	2022	2021	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	2.947.421	3.046
	Andre omkostninger til social sikring	131.090	129
	Øvrige personaleomkostninger	168.939	172
	Personaleomkostninger i alt	3.247.450	3.347
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 9 beskæftigede (sidste år 9).		
2	Finansielle indtægter		
	PRH ApS	1.428.815	1.350
	Raahøj Hansen Holding ApS	53.868	43
	Andre finansielle indtægter	1.787.920	2.130
	Finansielle indtægter i alt	3.270.603	3.523
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	1.937.492	2.153
	Regulering af udskudt skat	126.960	18.664
	Skat af årets resultat i alt	2.064.452	20.817
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. januar	154.346.055	154.073
	Tilgang i årets løb	139.276	274
	Kostpris 31. december	154.485.331	154.346
	Dagsværdiregulering 1. januar	219.753.945	135.327
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-139.276	84.426
	Dagsværdireguleringer 31. december	219.614.669	219.754
	Investeringsjendomme i alt	374.100.000	374.100

Investeringsjendomme består af 35 udlejningsjendomme heraf 5 blandede bolig/erhverv og 2 garager beliggende centralt i Odense, der er anskaffet i perioden 1992 – 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.		
Der er anvendt følgende gennemsnitlige afkastkrav i %.		
Boligejendomme 3,9%		
Blandet bolig/erhverv 4,3%		
Garager 4,7%		
Svarende til det generelle afkastkrav for centralt beliggende udlejningsejendomme i Odense, ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2022. samt lignende ejendomme til salg i området.		
En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af investeringsejendomme:		
Afkastkrav på 4,5%, 332.500		
Afkastkrav på 4,75%, 314.992		
Afkastkrav på 5,5%, 272.045		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.460.746	1.263
Tilgang i årets løb	0	198
Kostpris 31. december	<u>1.460.746</u>	<u>1.461</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-688.019	-567
Årets af- og nedskrivninger	-122.851	-121
Afskrivninger 31. december	<u>-810.870</u>	<u>-688</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>649.876</u>	<u>773</u>
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	45.996.186	45.213
Afgang i årets løb	-996.186	-213
Kostpris 31. december	<u>45.000.000</u>	<u>45.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	<u>45.000.000</u>	<u>45.000</u>

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.829.631	4.798
Årets realiserede handler	3.984.594	0
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.680.175	2.031
Børsnoterede aktier i alt	<u>12.494.400</u>	<u>6.830</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>12.494.400</u>	<u>6.830</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	127.821.845	129.659
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomhed, PRH ApS's realkreditinstitut. Forpligtelsen udgør pr. 31.12.2022 TDKK 33.985.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Raahøj Hansen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 146.597, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 374.100.		
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse.		
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst lån for opr. TDKK 982 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31.12.22 TDKK 740.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.079, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 374.100. Heraf er ejerpantebreve TDKK 2.958 i selskabets besiddelse og TDKK 120 for ejerforening.		

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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære 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	40%

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "finansielle indtægter/omkostninger."

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

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.