
JHB Ejendomme ApS

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 10 29 64 04

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 11/3 2025

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JHB Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. marts 2025

Direktion

Jens Belling
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JHB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JHB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Odense, den 11. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

mne23318

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	JHB Ejendomme ApS Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr: 10 29 64 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
Direktion	Jens Belling
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		15.126.136	15.613.534
Værdiregulering af investeringsaktiver		-2.424.731	-15.538.104
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		12.701.405	75.430
Personaleomkostninger	2	-2.975.074	-1.974.434
Resultat før finansielle poster		9.726.331	-1.899.004
Finansielle indtægter	3	2.912.018	2.354.828
Finansielle omkostninger	4	-8.690.156	-7.307.055
Resultat før skat		3.948.193	-6.851.231
Skat af årets resultat	5	-658.485	1.730.971
Årets resultat		3.289.708	-5.120.260

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.289.708	-5.120.260
	3.289.708	-5.120.260

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investerings ejendomme	6	503.860.386	447.306.439
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	26.759.920	35.589.175
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	7	278.084	0
Materielle anlægsaktiver		530.898.390	482.895.614
 Anlægsaktiver		 530.898.390	 482.895.614
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.687	282.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.814.835	40.118.594
Andre tilgodehavender	10	661.127	1.339.385
Periodeafgrænsningsposter		386.126	181.244
Tilgodehavender		34.972.775	41.921.312
 Værdipapirer	8	38.000	29.360
 Likvide beholdninger		186.653	4.707.878
 Omsætningsaktiver		35.197.428	46.658.550
 Aktiver		 566.095.818	 529.554.164

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for sikringstransaktioner		-914.845	724.397
Overført resultat		195.243.349	191.953.641
Egenkapital		197.328.504	195.678.038
Hensættelse til udskudt skat		35.575.554	35.716.788
Hensatte forpligtelser		35.575.554	35.716.788
Gæld til realkreditinstitutter		289.581.808	278.731.134
Langfristede gældsforpligtelser	9	289.581.808	278.731.134
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.151.897	1.953.451
Kreditinstitutter		30.474.846	7.107.873
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.576.933	6.380.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.028.709	1.544.535
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		336.697	1.357.077
Anden gæld	10	3.040.870	1.084.778
Kortfristede gældsforpligtelser		43.609.952	19.428.204
Gældsforpligtelser		333.191.760	298.159.338
Passiver		566.095.818	529.554.164
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	724.397	191.953.641	195.678.038
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	-928.714	0	-928.714
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.172.878	0	-1.172.878
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	462.350	0	462.350
Årets resultat	0	0	3.289.708	3.289.708
Egenkapital 31. december	3.000.000	-914.845	195.243.349	197.328.504

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investeringer i udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Lønninger	2.682.300	1.827.748
Pensioner	241.094	125.144
Andre omkostninger til social sikring	19.899	12.212
Andre personaleomkostninger	31.781	9.330
	2.975.074	1.974.434
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	4

3. Finansielle indtægter

	2024 DKK	2023 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.180.375	1.815.104
Andre finansielle indtægter	731.643	539.724
	2.912.018	2.354.828

4. Finansielle omkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	807.796	711.591
Andre finansielle omkostninger	7.882.360	6.595.464
	8.690.156	7.307.055

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	337.369	1.357.446
Årets udskudte skat	-141.234	-3.296.355
	196.135	-1.938.909
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	658.485	-1.730.971
Skat af egenkapitalbevægelser	-462.350	-207.938
	196.135	-1.938.909

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	318.401.323
Tilgang i årets løb	43.132.188
Overførsler i årets løb	15.846.490
Kostpris 31. december	377.380.001
Værdireguleringer 1. januar	128.905.116
Årets værdireguleringer	-2.424.731
Værdireguleringer 31. december	126.480.385
Regnskabsmæssig værdi 31. december	503.860.386

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	503.860.386	447.306.439
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.424.731	-15.538.104
Diskonteringsrente i %	4,34%	4,33%
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	194	187

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrente i intervallet 4,15 % - 5,4 %. Den gennemsnitlige diskonteringssats kan opgøres til 4,34%.

Ændringer i skøn over diskonteringsrente/afkastprocent for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,84	4,34	4,84
Dagsværdi	569.137.932	503.860.386	452.502.629
Ændring i dagsværdi	65.277.546	0	-51.357.757

7. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	35.589.175	0
Tilgang i årets løb	7.025.235	270.084
Overførsler i årets løb	-15.854.490	8.000
Kostpris 31. december	26.759.920	278.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.759.920	278.084
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	683.377	0

Noter til årsregnskabet

8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier	8.640	38.000

2024	2023
DKK	DKK

9. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	278.940.513	265.590.666
Mellem 1 og 5 år	10.641.295	13.140.468
Langfristet del	289.581.808	278.731.134
Inden for 1 år	2.151.897	1.953.451
	291.733.705	280.684.585

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
10. Afledte finansielle instrumenter		
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:		
Aktiver	505.516	928.714
Forpligtelser	1.678.394	0

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen har en restløbetid på 4 år. I aftalen byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 1,55% på lån med en hovedstol på TDKK 20.143. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 505.516.

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen har en restløbetid på 4 år og 9 måneder. I aftalen byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 2,6% på lån med en hovedstol på TDKK 100.000. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK -1.678.394.

	2024	2023
	DKK	DKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 308.839 (2023: TDKK 295.692), der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	503.860.386	447.306.439
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 12.594 (2023: TDKK 12.594), der giver pant i materielle anlægsaktiver under opførsel til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.759.920	35.589.175
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 38.523 (2023: TDKK 38.523) der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	279.548.259	235.611.516
Ejerpantebreve på i alt TDKK 19.400 (2023: TDKK 19.400), der giver pant i materielle anlægsaktiver under opførsel til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.759.920	35.589.175

Noter til årsregnskabet

2024	2023
DKK	DKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J. Belling 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.

Der er afgivet AB93 garantier på TDKK 208 vedrørende solgte ejendomme.

12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Belling Holding ApS	Middelfart

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JHB Ejendomme ApS for 2024 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.

Årsregnskabet for 2024 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 og nedskrivninger.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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 "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger vedrørende selskabets udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

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

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 danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.