

**Neslo Invest ApS**

Mariagervej 424, 8981 Spentrup

CVR-nr. 11 48 88 38

**Årsrapport for 2016**

28. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5/5 2017

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Amdi Kirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger og erklæringer</b>          |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Beretning                                  | 7           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse                          | 8           |
| Balance                                    | 9           |
| Noter til årsrapporten                     | 11          |
| Regnskabspraksis                           | 13          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Neslo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 4. maj 2017

Direktionen



Jørgen Arndt Kirk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Neslo Invest ApS*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Neslo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 virksomheden 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.

## **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 0 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

Mariager, den 4. maj 2017

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Brian Sørensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Neslo Invest ApS  
Mariagervej 424  
8981 Spentrup

CVR-nr.: 11 48 88 38  
Stiftet: 12. november 1987  
Hjemstedskommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Jørgen Amdi Kirk

### Revision

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Fruensgaard Plads 2B  
9550 Mariager

### Pengeinstitut

Østjydsk Bank A/S  
Østergade 6 - 8  
9550 Mariager

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år handel og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets pengeinstitut stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet har i regnskabsperioden haft en tilfredsstillende udlejningsprocent på boliglejemålene, og det vurderes at periodens tomgang i lejemålende ikke er af unormalt niveau i branchen.

Selskabet er derimod stadig påvirket af afmatningen i ejendomsmarkedet især vedr. erhvervsejendomme.

Selskabets drift er ligeledes påvirket af den forholdsmæssige store pengeinstitut finansiering, som naturligt medfører højere renter.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK      |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.899.282</b>  | <b>1.165.866</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -305.382          | -223.165         |
| Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -93               | -8.331           |
| Andre driftsomkostninger  |      | -1.225.166        | 0                |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | -1.374.247        | 1.090.230        |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme      |      | 0                 | -164.130         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   |      | <b>-1.005.606</b> | <b>1.860.470</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 2.476.610         | 1                |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -2.140.702        | -1.350.694       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-669.698</b>   | <b>509.777</b>   |
| Skat af årets resultat  | 2    | 0                 | 0                |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-669.698</b>   | <b>509.777</b>   |
| Der foreslås fordelt således:                                     |      |                   |                  |
| Overført resultat   |      | -669.698          | 509.777          |
|   |      | <b>-669.698</b>   | <b>509.777</b>   |

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                    |      | 42.832.187        | 44.672.117        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  |      | 8.338             | 16.669            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |      | <b>42.840.525</b> | <b>44.688.786</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 1                 | 1                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>1</b>          | <b>1</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>42.840.526</b> | <b>44.688.787</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer              |      | 1.250.000         | 0                 |
| <b>Varebeholdninger</b>                  |      | <b>1.250.000</b>  | <b>0</b>          |
| Udskudte skatteaktiver                   | 3    | 0                 | 0                 |
| Andre tilgodehavender                    |      | 18.864            | 94.113            |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>18.864</b>     | <b>94.113</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <b>2.486</b>      | <b>18.296</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>1.271.350</b>  | <b>112.409</b>    |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>44.111.876</b> | <b>44.801.196</b> |

## Balance pr. 31. december

### Passiver

|   | 2016                              | 2015                     |
|---|-----------------------------------|--------------------------|
| Note  | DKK                               | DKK                      |
| Anpartskapital  | 500.000                           | 500.000                  |
| Reserve for opskrivninger                                 | 342                               | 342                      |
| Overført resultat   | -156.594                          | 513.104                  |
| <b>Egenkapital</b>  | <b>4</b> <u><u>343.748</u></u>    | <b>1.013.446</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter                            | 19.545.970                        | 21.088.201               |
| Gæld til kreditinstitutter                                | 20.740.000                        | 17.149.629               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | <b>5</b> <u><u>40.285.970</u></u> | <b>38.237.830</b>        |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | 1.172.763                         | 1.114.303                |
| Kreditinstitutter   | 1.459.773                         | 3.540.708                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                  | 67.495                            | 100.724                  |
| Anden gæld  | 782.127                           | 794.185                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    | <u><u>3.482.158</u></u>           | <u><u>5.549.920</u></u>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 | <u><u>43.768.128</u></u>          | <u><u>43.787.750</u></u> |
| <b>Passiver</b>   | <u><u>44.111.876</u></u>          | <u><u>44.801.196</u></u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                     | 6                                 |                          |
| Eventualforpligtelser                                     | 7                                 |                          |

## Noter til årsrapporten

|   | 2016           | 2015                      |                   |                 |
|---|----------------|---------------------------|-------------------|-----------------|
|   | DKK            | DKK                       |                   |                 |
| <b>0 Andre forhold</b>  |                |                           |                   |                 |
| Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets pengeinstitut fortsat har tillid til selskabet. Der har været forhandlinger med selskabets pengeinstitut, der har givet tilsagn om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet de kommende 12 måneder. |                |                           |                   |                 |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>  |                |                           |                   |                 |
| Lønninger   | 298.183        | 218.855                   |                   |                 |
| Pensioner   | 6.158          | 2.839                     |                   |                 |
| Øvrige personaleomkostninger  | 1.041          | 1.471                     |                   |                 |
|   | <u>305.382</u> | <u>223.165</u>            |                   |                 |
| Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget   | <u>1</u>       | <u>1</u>                  |                   |                 |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                |                           |                   |                 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  | <u>0</u>       | <u>0</u>                  |                   |                 |
|   | <u>0</u>       | <u>0</u>                  |                   |                 |
| <b>3 Udskudte skatteaktiver</b>   |                |                           |                   |                 |
| Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og nedskrivning ejendomme. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med   |                |                           |                   |                 |
| <b>4 Egenkapital</b>  |                |                           |                   |                 |
|   | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt           |
| Egenkapital pr. 1. januar   | 500.000        | 342                       | 513.104           | 1.013.446       |
| Årets resultat  | <u>0</u>       | <u>0</u>                  | <u>-669.698</u>   | <u>-669.698</u> |
| Egenkapital pr. 31. december  | <u>500.000</u> | <u>342</u>                | <u>-156.594</u>   | <u>343.748</u>  |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                |                           |                   |                 |
| Heraf forfalder DKK 25.403.680 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.   |                |                           |                   |                 |

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 20.718.733, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 42.832.187.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst DKK 25.040.000 til Østjysk Bank A/S samt DKK 20.000 til ejerforeninger.

Herudover er likvide midler pantsat til sikkerheder for garantier i forbindelse med låneomlægning.

Herudover er der afgivet virksomhedspant med pant i selskabets debitorer, driftsmidler og varelager. Pantet er på DKK 16.000.000.

Herudover har selskabet stillet kapitalandele i tilknyttede virksomheder til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Herudover er der afgivet pant i mellemværender med DFT Ejendomsinvest ApS, Rønbækhus ApS, Raca Holding ApS, Raca Bro ApS, Randers Erhverv ApS og Tilst Erhverv ApS overfor pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor koncernselskabers mellemværender med pengeinstitut.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de selskaber, som er optaget under Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver (og disses datterselskaber). Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Neslo Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Sidste år omfatter perioden 01-05-2015 - 31-12-2015, og sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

### Omregning af fremmed valuta

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

## Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid

5 år

Investerings ejendomme består af 40 udlejningsejendomme beliggende i østjylland. Alle ejendomme er beboelsesejendomme med ganske få erhvervslejemål.

## Regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af anerkendt værdiansættelsesmetode.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Ejendomme med privat lejemål  | 5.5 |
| Ejendomme med erhverv lejemål | 7   |

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat er indregnet med 22 procent.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.



## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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