

## **K/S Dan Ejendoms- Invest I**

Svendsgade 62, 3. th.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 12571305

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Schmitz

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2017                 | 8                  |
| Balance pr. 31.12.2017                     | 9                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017              | 11                 |
| Noter                                      | 12                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Dan Ejendoms-Invest I  
Svendsgade 62, 3. th.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 12571305  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 75124477  
Telefax: 75453877  
E-mail: ag@alfred-gram.dk

### **Bestyrelse**

Alfred Gram, formand  
Peter Schmitz  
Annette Flycht Meyer

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Dan Ejendoms-Invest I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.02.2018

### Bestyrelse

Alfred Gram  
formand

Peter Schmitz

Annette Flycht Meyer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Dan Ejendoms-Invest I

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dan Ejendoms-Invest I for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## 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 bl.a. 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.

Esbjerg, den 09.02.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 18510

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af en ejendomsportefølje, der omfatter 3 udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Esbjerg og Kolding.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i lejeindtægten i selskabets ejendomme, Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg, og Platinvej 2 og 4 Kolding, har været tilfredsstillende. Ejendommen på Platinvej 4 har kun været udlejet i 7,5 mdr. De øvrige lejemål har været fuldt udlejet hele året.

Den samlede lejeindtægt for 2017 udgør 2.569 t.kr. mod 2.698 t.kr. i 2016. De samlede driftsomkostninger for regnskabsåret udgør 601 t.kr. mod 471 t.kr. i 2016.

De finansielle omkostninger for 2017 udgør 167 t.kr. netto mod 203 t.kr. i 2016.

Resultatet for 2017 udgør, før værdiregulering af investeringsejendomme, et overskud på 1.601 t.kr. mod 1.824 t.kr. i 2016.

Bestyrelsen anser resultatet for ejendommens drift for værende tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsmæssige resultat før værdiregulering af investeringsejendomme udgør pr. oprindelig anpart et overskud på 4.573 kr., mens investorernes skattemæssige resultat ved maksimale afskrivninger udgør 3.247 kr.

## Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdier og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er samlet målt til 28.386 t.kr. pr. 31. december 2017. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende:

|  | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------|-------------|
| Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding          | 6,25%       | 6,25%       |
| Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding          | 6,50%       | 6,50%       |
| Erhvervsejendom, Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg | 8,00%       | 11,25%      |

Afkastkravet for Tarpbagevej 22 og 24, Esbjerg ligger over hvad der er gældende på markedet. Dette skyldes særlige forhold vedrørende denne specifikke ejendom

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning                               |             | 2.568.872                 | 2.698.145                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | (2.488.240)               | (686.455)                 |
| Andre eksterne omkostninger                  |             | <u>(781.182)</u>          | <u>(651.434)</u>          |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |             | <b>(700.550)</b>          | <b>1.360.256</b>          |
| Personaleomkostninger                        | 1           | <u>(20.000)</u>           | <u>(20.000)</u>           |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>(720.550)</b>          | <b>1.340.256</b>          |
| Andre finansielle indtægter                  |             | 7.434                     | 6.921                     |
| Andre finansielle omkostninger               | 2           | <u>(174.620)</u>          | <u>(209.918)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>(887.736)</u></b>   | <b><u>1.137.259</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                           |
| Overført resultat                            |             | <u>(887.736)</u>          | <u>1.137.259</u>          |
|  |             | <b><u>(887.736)</u></b>   | <b><u>1.137.259</u></b>   |

**Balance pr. 31.12.2017**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsjendomme            |             | 28.386.000                | 30.525.000                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>28.386.000</b>         | <b>30.525.000</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>28.386.000</b>         | <b>30.525.000</b>         |
| Andre tilgodehavender           |             | 0                         | 15.691                    |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 206.566                   | 205.935                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>206.566</b>            | <b>221.626</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>472.021</b>            | <b>752.912</b>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>678.587</b>            | <b>974.538</b>            |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>29.064.587</b>         | <b>31.499.538</b>         |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 8.650.000                 | 208.851                   |
| Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital      |             | (800.125)                 | 0                         |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>9.568.636</u>          | <u>19.253.271</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>17.418.511</u></b>  | <b><u>19.462.122</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 10.404.527                | 10.769.682                |
| Deposita   |             | <u>428.150</u>            | <u>330.150</u>            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>10.832.677</u></b>  | <b><u>11.099.832</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 359.832                   | 353.158                   |
| Deposita   |             | 0                         | 100.000                   |
| Anden gæld   |             | 387.463                   | 404.798                   |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | <u>66.104</u>             | <u>79.628</u>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>813.399</u></b>     | <b><u>937.584</u></b>     |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>11.646.076</u></b>  | <b><u>12.037.416</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>29.064.587</u></b>  | <b><u>31.499.538</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|   | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>ikke indbetalt<br/>virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo                       | 208.851                                 | 0  | 19.253.271   | 19.462.122           |
| Rettelse af væsentlige<br>fejl          | 8.441.149                               | (800.125)  | (7.641.024)  | 0                    |
| <b>Korrigeret<br/>egenkapital primo</b> | <b>8.650.000</b>                        | <b>(800.125)</b>   | <b>11.612.247</b>  | <b>19.462.122</b>    |
| Kapitalnedsættelse                      | 0                                       | 0  | (1.155.875)  | (1.155.875)          |
| Årets resultat                          | 0                                       | 0  | (887.736)  | (887.736)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b>               | <b>8.650.000</b>                        | <b>(800.125)</b>   | <b>9.568.636</b>   | <b>17.418.511</b>    |

## Noter

|                                 | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>    |
| <b>1. Personaleomkostninger</b> |               |               |
| Gager og lønninger              | 20.000        | 20.000        |
|                                 | <b>20.000</b> | <b>20.000</b> |

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>3</b> | <b>3</b> |
|---|----------|----------|

|  | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Renteomkostninger i øvrigt               | 172.770        | 209.066        |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 1.850          | 852            |
|  | <b>174.620</b> | <b>209.918</b> |

|                                    | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme</b> |
|------------------------------------|--|
|                                    | <b>kr.</b>                               |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b> |  |
| Kostpris primo                     | 25.645.160                               |
| Tilgange                           | 349.240                                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>             | <b>25.994.400</b>                        |

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Dagsværdireguleringer primo         | 4.879.840        |
| Årets dagsværdireguleringer         | (2.488.240)      |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>2.391.600</b> |

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>28.386.000</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.084 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

|  | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|
| Erhvervsejendom, Platinvej 2, Kolding          | 6,25%       | 6,25%       |
| Erhvervsejendom, Platinvej 4, Kolding          | 6,50%       | 6,50%       |
| Erhvervsejendom, Tarphagevej 22 og 24, Esbjerg | 8,00%       | 11,25%      |

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>4. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 359.832  | 353.158  | 10.404.527   | 6.976.016                              |
| Deposita                                      | <u>0</u>   | <u>0</u>   | <u>428.150</u>                                       | <u>0</u>                               |
|   | <b><u>359.832</u></b>  | <b><u>353.158</u></b>  | <b><u>10.832.677</u></b>                             | <b><u>6.976.016</u></b>                |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 70 t.kr. og skadesløshesbreve i selskabets 3 ejendomme på nom. 21.900 t.kr. Herudover er der afgivet transport i samtlige lejeindtægter. Er ikke værdiansat.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.386 t.kr

Kommanditisternes selvskyldnerkaution i henhold til tegningsaftaler udgør 17.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter af selskabets udlejningsejendomme.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og amortisering af finansielle aktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.