

## **ApS SPKR 4 nr. 3316**

Bredgade 38A  
7400 Herning  
CVR-nr. 15286490

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Moesby Tinggaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ApS SPKR 4 nr. 3316

Bredgade 38A

7400 Herning

CVR-nr.: 15286490

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Jan Moesby Tinggaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for ApS SPKR 4 nr. 3316.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14.06.2017

### Direktion

Jan Moesby Tinggaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ApS SPKR 4 nr. 3316

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS SPKR 4 nr. 3316 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, der beskriver usikkerhed ved indregning og måling af udlejningsejendomme.

#### 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.

## 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, bedviste 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 14.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje fast ejendom samt rådgive om samme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme er indregnet til 14.065 t.kr. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 4-8%.

Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1.094 t.kr. og 1.295 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>611.947</b>	<b>542.719</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		158.897	204.000
Andre finansielle indtægter	2	233.356	159.255
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(242.136)</u>	<u>(160.724)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>762.064</b>	<b>745.250</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(132.678)</u>	<u>(149.896)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>629.386</b>	<b>595.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		158.897	204.000
Overført resultat		<u>470.489</u>	<u>391.354</u>
		<b>629.386</b>	<b>595.354</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.064.999	14.064.999
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>14.064.999</b>	<b>14.064.999</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		758.382	599.485
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>758.382</b>	<b>599.485</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.823.381</b>	<b>14.664.484</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.818	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.633.050	2.459.190
Andre tilgodehavender		3.552	18.001
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.648.420</b>	<b>2.477.191</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.672	9.909
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>9.672</b>	<b>9.909</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>74.028</b>	<b>12.348</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.732.120</b>	<b>2.499.448</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.555.501</b>	<b>17.163.932</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		758.381	599.484
Overført overskud eller underskud		6.720.024	6.249.535
<b>Egenkapital</b>		<b>7.603.405</b>	<b>6.974.019</b>
Udskudt skat		983.190	952.438
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>983.190</b>	<b>952.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.904.771	5.277.597
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.904.771</b>	<b>5.277.597</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	249.062	245.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.434.408	3.314.444
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.981	0
Skyldig selskabsskat		101.926	136.418
Anden gæld		272.758	263.139
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.064.135</b>	<b>3.959.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.968.906</b>	<b>9.237.475</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.555.501</b>	<b>17.163.932</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	599.484	6.249.535	6.974.019
Årets resultat	0	158.897	470.489	629.386
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>758.381</b>	<b>6.720.024</b>	<b>7.603.405</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet driver virksomhed som ejendomsselskab, og selskabets ejendom værdiansættes efter en afkast-baseret model. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 4-8%. Værdiansættelse af ejendomme er i sagens natur meget afhængig af det anvendte afkastkrav. En ændring i afkastkravet på +0,5%-point vil medføre en negativ ændring af værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje på 1.094 t.kr. før skat, svarende til 853 t.kr. efter skat.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	101.255	48.142
Renteindtægter i øvrigt	61	111.113
Dagsværdireguleringer	131.409	0
Øvrige finansielle indtægter	631	0
	<b>233.356</b>	<b>159.255</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.373	70.992
Renteomkostninger i øvrigt	109.763	120.819
Øvrige finansielle omkostninger	0	(31.087)
	<b>242.136</b>	<b>160.724</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	101.926	136.418
Ændring af udskudt skat	30.752	7.457
Regulering vedrørende tidligere år	0	6.021
	<b>132.678</b>	<b>149.896</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	9.619.684
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.619.684</b>
Opskrivninger primo	4.445.315
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.445.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.064.999</b>

Udlejningsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 4-8%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.094 t.kr.

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

Af den regnskabsmæssige værdi på 14.065 t.kr. indgår en ejendom med 5.915 t.kr., der ifølge underskrevet aftale herom er overdraget til selskabet. Ejendommen er tinglyst til hovedanpartshaveren, selvom ejendommen ifølge aftalegrundlaget er overdraget til selskabet. Tinglysningen af overdragelsen er ikke effektueret, idet kreditforeningen ikke har accepteret gældsovertagelsen. Gælden til kreditforeningen er ikke indregnet i balancen i selskabet, men indgår delvist i gæld til tilknyttede virksomheder.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1</b>
Opskrivninger primo	599.484
Andel af årets resultat	158.897
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>758.381</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>758.382</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Sand Bolig	Herning	ApS	100,0	758.382	158.897

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	249.062	245.877	4.904.771	4.082.587
	<b>249.062</b>	<b>245.877</b>	<b>4.904.771</b>	<b>4.082.587</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Tinggaard Holding 2006 ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Tinggaard Holding 2006 ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter med en restgæld på 5.730 t.kr. er stillet pantebrev i investeringsejendomme med en bogført værdi på 14.065 t.kr.

Som oplyst under note 4 er ejendomme med en bogført værdi på 5.915 t.kr. behæftet med en kreditfor- eningsgæld på 4.746 t.kr., som ikke er indregnet i balancen. Gældsposten er dog delvist indregnet i balancen via gæld til tilknyttede virksomheder på 3.434 t.kr. I den pågældende ejendom er der herudover tinglyst ejer-pantebrev på 1 mio.kr., som er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til Vestjysk Bank.

## 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, bortset fra beskrevet nedenfor.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af prioritetsgæld vedrørende udlejningsejendommene. Prioritetsgæld er tidligere blevet indregnet til dagsværdi. Prioritetsgæld er fra og med 2016 indregnet til amortiseret kostpris, i henhold til ny årsregnskabslov gældende for selskabet med regnskabsår som begynder 1. januar 2016. Ændringen har ikke medført ændring i sammenligningstal.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder driftsomkostninger til drift af ejendom kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinst vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder o.l.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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 nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.