

## **DJS Erhvervsinvest A/S**

Borgergade 3  
7200 Grindsted  
CVR-nr. 18530406

### **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2017

**Dirigent**



Navn:

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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**

DJS Erhvervsinvest A/S  
Borgergade 3  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 18530406

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Oda Jensen, formand  
Torben Sørensen  
Carsten Schmidt Graver

### **Direktion**

Peter Christian Jørgensen Dam

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for DJS Erhvervsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 16.03.2017

### Direktion



Peter Christian Jørgensen  
Dam

### Bestyrelse



Oda Jensen  
formand



Torben Sørensen



Carsten Schmidt Graver

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i DJS Erhvervsinvest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DJS Erhvervsinvest A/S 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.

#### 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, udfører 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.

Silkeborg, den 16.03.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og eje forretningsejendomme til udlejning samt hermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer 31 ejendomme, hvoraf 11 ejendomme udlejes til sparekasseformål. Herudover udlejes til øvrige erhvervsvirksomheder samt til beboelse for privatpersoner. Ejendommene forventes i det væsentligste udlejet i 2017, og der forventes således et positivt afkast i 2017 på niveau med afkastet i 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 154,6 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes af afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,5 mio.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

### 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>12.435.925</b>	<b>12.671.153</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.341.000)	(1.355.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.357.482)</u>	<u>(1.738.203)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.737.443</b>	<b>9.577.950</b>
Andre finansielle indtægter	3	2.750.778	1.473.881
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(2.651.299)</u>	<u>(2.909.444)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.836.922</b>	<b>8.142.387</b>
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.836.922</u></b>	<b><u>8.142.387</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>9.836.922</u>	<u>8.142.387</u>
		<b><u>9.836.922</u></b>	<b><u>8.142.387</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		154.560.712	155.901.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.010	1.421.492
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>154.624.722</u></b>	<b><u>157.323.204</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>154.624.722</u></b>	<b><u>157.323.204</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.487.176	5.000.834
Udskudt skat		9.533.470	6.775.682
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>22.020.646</u></b>	<b><u>11.776.516</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>22.020.646</u></b>	<b><u>11.776.516</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>176.645.368</u></b>	<b><u>169.099.720</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	7	82.000.000	82.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>84.735.451</u>	<u>74.898.529</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>166.735.451</u></b>	<b><u>156.898.529</u></b>
Skyldig selskabsskat		2.757.788	2.640.343
Anden gæld		<u>7.152.129</u>	<u>9.560.848</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.909.917</u></b>	<b><u>12.201.191</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.909.917</u></b>	<b><u>12.201.191</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>176.645.368</u></b>	<b><u>169.099.720</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	82.000.000	74.898.529	156.898.529
Årets resultat	0	9.836.922	9.836.922
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>82.000.000</b>	<b>84.735.451</b>	<b>166.735.451</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,5 mio.kr. jf. omtale heraf i note 6.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>1.357.482</u>	<u>1.738.203</u>
	<b>1.357.482</b>	<b>1.738.203</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	182.171	409.998
Renteindtægter i øvrigt	<u>2.568.607</u>	<u>1.063.883</u>
	<b>2.750.778</b>	<b>1.473.881</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.651.290	2.905.981
Renteomkostninger i øvrigt	<u>9</u>	<u>3.463</u>
	<b>2.651.299</b>	<b>2.909.444</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.757.788	2.640.343
Ændring af udskudt skat	(2.757.788)	(2.373.448)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(266.895)</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	<u>182.824.252</u>	<u>25.777.278</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>182.824.252</u></b>	<b><u>25.777.278</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(24.355.786)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(1.357.482)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b><u>(25.713.268)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	(26.922.540)	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(1.341.000)</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>(28.263.540)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>154.560.712</u></b>	<b><u>64.010</u></b>

Selskabets ejendomme er fordelt således med følgende afkastkrav:

Kontorejendomme udlejet til moderselskabet 117,6 mio.kr., 6,25%-9,0% (vægtet gennemsnit 7,3%)

Kontorejendomme øvrige 7,7 mio.kr., 7,25%-9,0% (vægtet gennemsnit 7,8%)

Industriejendomme 14,8 mio.kr., 9,5%-10,0% (vægtet gennemsnit 9,6%)

Boligejendomme 5,9 mio.kr., 7,25%

Butiksejendomme 3,9 mio.kr., 7,25%

Grunde 4,7 mio.kr.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurderingen af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,5 mio.kr.

Selskabets ejendomme er fuldt udlejede.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	82.000	1.000	82.000.000
	<b>82.000</b>		<b>82.000.000</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap i Den Jyske Sparekasse på 63.428 t.kr. Negativ værdi af renteswappen udgør 5.057 t.kr. og indgår under anden gæld. Renteswappen er indgået til sikring af indfriet prioritetsgæld og har forfald 28.12.2018. Selskabet betaler en fast rente på 4,18% og modtager en variabel rente på 0,175%.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Den Jyske Sparekasse som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter mv. for de sambeskatte selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Den Jyske Sparekasse (tilknyttet virksomhed) er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 12.700 t.kr. i 3 ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.840 t.kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Den Jyske Sparekasse, Grindsted

## 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter regnskabsårets lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udsendt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder, dog undtaget selskaber i midlertidig besiddelse. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

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. De anvendte afkastkrav udgør fra 6,25% til 10,00%.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.