

## **Borgen Invest ApS**

Bøge Allé 2  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 19723879

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Allan Nørgaard

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Borgen Invest ApS  
Bøge Allé 2  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 19723879

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Allan Nørgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Borgen Invest ApS.

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.

Aalborg, den 17.05.2017

### **Direktion**

Allan Nørgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Borgen Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Borgen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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

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

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aalborg, den 17.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016 udviser et overskud på 769 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af investeringsejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelserne er derfor behæftet med usikkerhed.

### 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 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>837.482</b>	<b>753</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		451.828	947
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	153
Personaleomkostninger	1	(771.648)	(471)
Af- og nedskrivninger	2	(36.215)	(311)
<b>Driftsresultat</b>		<b>481.447</b>	<b>1.071</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		399.662	814
Andre finansielle indtægter	3	239.829	1.685
Andre finansielle omkostninger	4	(1.323.442)	(1.426)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(202.504)</b>	<b>2.144</b>
Skat af årets resultat	5	971.314	928
<b>Årets resultat</b>		<b>768.810</b>	<b>3.072</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		399.662	814
Overført resultat		369.148	2.258
		<b>768.810</b>	<b>3.072</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		29.800.000	30.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	422
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>29.800.000</u></b>	<b><u>30.922</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.276.424	4.871
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>5.276.424</u></b>	<b><u>4.871</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>35.076.424</u></b>	<b><u>35.793</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.249.042	3.187
Udskudt skat		1.109.663	798
Andre tilgodehavender		265.373	1.482
Tilgodehavende selskabsskat		269.654	191
Periodeafgrænsningsposter		26.854	42
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.920.586</u></b>	<b><u>5.700</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.949.319	4.511
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>3.949.319</u></b>	<b><u>4.511</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>28.917</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>8.898.822</u></b>	<b><u>10.212</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>43.975.246</u></b>	<b><u>46.005</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.151.424	4.746
Overført overskud eller underskud		<u>1.114.926</u>	<u>746</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.391.350</u></b>	<b><u>5.617</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.301.731</u>	<u>15.543</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>14.301.731</u></b>	<b><u>15.543</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	397.106	657
Bankgæld		89.633	240
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.662.715	22.680
Anden gæld		1.014.557	1.150
Periodeafgrænsningsposter		<u>118.154</u>	<u>118</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>23.282.165</u></b>	<b><u>24.845</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.583.896</u></b>	<b><u>40.388</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.975.246</u></b>	<b><u>46.005</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## 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	4.745.199	713.461	5.583.660
Ændring i regnskabspraksis	0	6.563	32.317	38.880
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.751.762</b>	<b>745.778</b>	<b>5.622.540</b>
Årets resultat	0	399.662	369.148	768.810
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.151.424</b>	<b>1.114.926</b>	<b>6.391.350</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	596.831	332
Pensioner	125.000	100
Andre omkostninger til social sikring	49.817	39
	<b>771.648</b>	<b>471</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.090	119
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	35.125	192
	<b>36.215</b>	<b>311</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	94.632	92
Valutakursreguleringer	2.846	22
Dagsværdireguleringer	0	1.427
Øvrige finansielle indtægter	142.351	144
	<b>239.829</b>	<b>1.685</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	682.571	724
Renteomkostninger i øvrigt	461.653	407
Valutakursreguleringer	0	12
Dagsværdireguleringer	17.670	0
Øvrige finansielle omkostninger	161.548	283
	<b>1.323.442</b>	<b>1.426</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(238.337)	(155)
Ændring af udskudt skat	(158.301)	(41)
Regulering vedrørende tidligere år	(574.676)	(732)
	<b>(971.314)</b>	<b>(928)</b>
	<b>Investe-</b>	<b>Andre</b>
	<b>rings-</b>	<b>anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>drifts-</b>
	<b>kr.</b>	<b>materiel og</b>
	<b>kr.</b>	<b>inventar</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	24.597.938	1.050.345
Tilgange	48.172	0
Afgange	(1.984.814)	(571.131)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.661.296</b>	<b>479.214</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(629.130)
Årets afskrivninger	0	(1.090)
Tilbageførsel ved afgang	0	151.006
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(479.214)</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.902.063	0
Årets dagsværdireguleringer	451.828	0
Tilbageførsel ved afgang	784.813	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.138.704</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.800.000</b>	<b>0</b>

Investerings ejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København, Øster Hurup og Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

- Beboelsesejendomme, 2,8 – 5,6 procent (2,7 – 4,2 procent i 2015)

## Noter

### 6. Materielle anlægsaktiver, fortsat

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på +5,0 mio. og -3,7 mio.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.000</b>
Opskrivninger primo	4.745.199
Ændring i anvendt regnskabspraksis	6.563
Andel af årets resultat	399.662
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.151.424</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.276.424</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Ejendomsselskabet af 9. juni ApS	Aalborg	100,0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	397.106	657	14.301.731	12.514.738
	<b>397.106</b>	<b>657</b>	<b>14.301.731</b>	<b>12.514.738</b>

## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KBH Holding, Aalborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er optaget et indekslån til afløsning af saneringslovens system med saneringstabserstatning. Alle ydelser på dette lån betales af det offentlige. Pr. 31.12.2016 udgør nominel restgæld på 4.367 t.kr., og kursværdien udgør 6.272 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendomme udgør 29.800 t.kr.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelse overfor gårdlauget Fælledvej 13 er tinglyst deklaration pantstiftelse på 10.550 kr.

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 9.000 t.kr. i ejendommene Borgergade 17, Aalborg og Fælledvej 13, København.

Indestående på selskabets indlånskonto er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Selskabets depot med noterede værdipapirer er stillet til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankgæld til pengeinstitut.

Regnskabsmæssig værdi af depot udgør 3.967 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 237 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 52 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 185 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 185 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 9.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejer er forpligtet til betaling heraf. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende ejendommene, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### 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.

#### 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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. 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. Der afskrives ikke på grunde.

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	3-5 år
---	--------

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

Investeringer under 12.300 kr. udgiftsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 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.