

# IN Ejendomme A/S

Pallasvej 9, 7100 Vejle  
CVR-nr. 21 08 43 36

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.06.19

Jens Impgaard Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

---

**Selskabet**

---

IN Ejendomme A/S  
Pallasvej 9  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 21 08 43 36  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Impgaard Nielsen

---

**Bestyrelse**

---

Jens Impgaard Nielsen  
Søren Impgaard Nielsen  
Susanne Treumer Langkjær

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for IN Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. juni 2019

**Direktionen**

Søren Impgaard Nielsen

**Bestyrelsen**

Jens Impgaard Nielsen  
Formand

Søren Impgaard Nielsen

Susanne Treumer Langkjær

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i IN Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IN Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 selskabet, 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.

### 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.

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.

Aarhus, den 7. juni 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 3.851.936 mod DKK 31.699.949 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 84.125.069.

Balancens egenkapital udgør DKK 127.811.633 før markedsværdien af gældsplejen.

I årene 2005 - 2007 blev der efter aftale med selskabets bank indgået en langsigtet sikring af en del af de kortfristede realkreditlån. Grundet udviklingen i rentemarkedet i forbindelse med finanskrisen udgør markedsværdien af denne ikke spekulative rentesikring pr. statusdagen DKK -43.102.564 før skat. Balancens reviderede egenkapital udgør herpå DKK 84.709.069.

Soliditetsgrad beregnet inkl. gældspleje er 24%, mod 37% ultimo 2017. Ekskl. gældspleje er soliditetsgraden 36%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Markedsudvikling

Vi justerede vore ejendomsværdier i 2017 i henhold til markedsforholdene i 2017 for Københavnske ejendomme på brokvartererne.

En analyse af ejendomme sammenlignelige med vor portefølje, har typisk haft en salgsværdi på 35-40.000 kr. pr. kvm. og afkast på 1-2%. Aktuelle afkast afhænger selvfølgelig af ejendommens stand og lejepotentialet.

IN Ejendomme A/S har sammen med sin 'grandsøster,' selskabet Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S, en meget homogen ejendomsportefølje i København, som aldrig ses udbudt, og som vil stå stærkt, hvis der skulle realiseres.

Vi beslutter dog, at vi i 2018 fastholder værdierne for 2017 og afventer markedsudviklingen.

For IN Ejendomme A/S gælder en gennemsnitlig lejeindtægt på ca. 1.450 kr. pr. kvm. for vore boliger og en moderniseringsgrad på ca. 75%.

Porteføljen består alene af boliger. Vi vurderer, at en opnåelig leje pt. er ca. 1.700 kr. pr. kvm. ekskl. forbrug, i henhold til BRL § 5, stk. 1. Vurdering af opnåelig leje i ht. BRL §5, stk. 2, 'det lejedes værdi', er 1.750 kr. pr. kvm.

Tomgangsleje udgør under 1 promille.

Selskabets ejendomme i København er værdiansat med en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor på 3,4%, baseret på fuld hensættelse til §§ 18 og 18b, som dog samtidig har en negativ GI-saldo på godt 8 mio. DKK for koncernen, et udtryk for moderniseringerne. Endvidere er der hensat til en større forestående moderniseringsopgave.

Kapitaliseringsfaktoren med de aktuelle driftsomkostninger giver en værdi på 34.152 kr. pr. kvm.

### Gældsspleje

Gældssplejen er alene baseret på renteswap for lån optaget i ejendommene, og i fuldmagtsforhold varetaget af Jyske Bank.

Der er i 2018 konstateret realiserede nettotab på DKK 3.643.160, som er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der er et ikke realiseret nettotab på DKK 1.056.311, som er ført over egenkapitalen.

Per 31.12.2018 har selskabet følgende forretninger:

Fastrenteswap for DKK 40 mio. til en fast rente på 5,08%, modtagende CIBOR12-rente, der løber frem til den 31.12.2036

Fastrenteswap for DKK 25 mio. til en fast rente på 5,23%, modtagende CIBOR6-rente, der løber frem til den 31.12.2036

Den samlede markedsværdi af gældssplejen udgør pr. statusdagen DKK -43.102.564, som er optaget under anden gæld i balancen.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.127.299</b>	<b>10.593.579</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>11.127.299</b>	<b>10.593.579</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	667.842	35.650.590
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>11.795.141</b>	<b>46.244.169</b>
1 Finansielle indtægter	107.180	913.630
Finansielle omkostninger	-6.873.904	-7.058.261
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-6.766.724</b>	<b>-6.144.631</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.028.417</b>	<b>40.099.538</b>
Skat af årets resultat	-1.176.481	-8.399.589
<b>Årets resultat</b>	<b>3.851.936</b>	<b>31.699.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	55.250.000
Overført resultat	1.851.936	-23.550.051
<b>I alt</b>	<b>3.851.936</b>	<b>31.699.949</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	342.899.000	339.254.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>342.899.000</b>	<b>339.254.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>342.899.000</b>	<b>339.254.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.827.606	28.866.710
	Tilgodehavende selskabsskat	735	425
	Andre tilgodehavender	348.363	233.842
	Periodeafgrænsningsposter	95.600	131.780
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.272.304</b>	<b>29.232.757</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	28.224	42.384
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>28.224</b>	<b>42.384</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.428.998</b>	<b>1.975.782</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.729.526</b>	<b>31.250.923</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>358.628.526</b>	<b>370.504.923</b>

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	81.125.069	80.758.963
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	55.250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>84.125.069</b>	<b>137.008.963</b>
	Hensættelser til udskudt skat	44.779.000	43.173.000
3	Andre hensatte forpligtelser	1.068.708	1.160.879
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>45.847.708</b>	<b>44.333.879</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	180.103.597	141.422.155
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	43.102.564	42.046.253
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>223.206.161</b>	<b>183.468.408</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	289.000	139.500
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.126.796	1.587.620
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.717	59.458
	Deposita	3.847.666	3.864.958
	Anden gæld	10.557	7.782
	Periodeafgrænsningsposter	105.852	34.355
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.449.588</b>	<b>5.693.673</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>228.655.749</b>	<b>189.162.081</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>358.628.526</b>	<b>370.504.923</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	100.371.815	0	101.371.815
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.543.610	0	4.543.610
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-606.411	0	-606.411
Forslag til resultatdisponering	0	-23.550.051	55.250.000	31.699.949
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	80.758.963	55.250.000	137.008.963
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	1.000.000	80.758.963	55.250.000	137.008.963
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.056.311	0	-1.056.311
Betalt udbytte	0	0	-55.250.000	-55.250.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-429.519	0	-429.519
Forslag til resultatdisponering	0	1.851.936	2.000.000	3.851.936
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	81.125.069	2.000.000	84.125.069

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	105.771	910.348
Øvrige finansielle indtægter	1.409	3.282
I alt	107.180	913.630

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	139.365.672
Tilgang i året	2.977.158
Kostpris pr. 31.12.18	142.342.830
Opskrivninger pr. 01.01.18	201.224.012
Opskrivninger i året	-667.842
Opskrivninger pr. 31.12.18	200.556.170
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	342.899.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	142.342.830

**2. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 1.444 - 2.837 og et afkastkrav i intervallet 3,42 - 3,89 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter ved normalindtjening er fastsat til DKK 1.208 - 1.787. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Ved ovenstående dagsværdi for ejendommene udgør ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris i intervallet DKK 27.079 - 40.998.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

**3. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	1.068.708	1.160.879
I alt	1.068.708	1.160.879

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	289.000	178.699.646	180.392.597	141.561.655
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	43.102.564	43.102.564	42.046.253
I alt	289.000	221.802.210	223.495.161	183.607.908

#### 5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswaps har en samlet hovedstol på DKK 65 mio. og en løbetid på 25 år til udløb den 31.12.36. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -43.103. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 3.643 i resultatopgørelsen samt et urealiseret tab før skat på t.DKK 1.056, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

#### 6. Eventualforpligtelser

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for en af modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens øvrige dattervirksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0..

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 180.393 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 342.899.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 52.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 342.899. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.000, deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 46.000, deponeret til sikkerhed for mellemværende i koncernselskaberne HHRE Düsseldorf I A/S, HHRE Düsseldorf II A/S, HHRE Leuna GmbH og House Holding A/S. Ejerpantebrevene er sekundær pant for mellemværende med Sydbank A/S.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Skadesløsbreve er sekundær pantsat for mellemværende med Jyske Bank A/S

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, er deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 28.



## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.