



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**C.S. EJENDOMME A/S**  
**INDKILDEVEJ 6B,1., 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. april 2017

---

John Mikkelsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	C.S. Ejendomme A/S Indkildevej 6B,1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 21 10 02 93 Stiftet: 22. juni 1998 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Enggaard, Formand Carsten Enggaard John H. Mikkelsen
<b>Direktion</b>	Carsten Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg  Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for C.S. 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. april 2017

Direktion:

---

Carsten Enggaard

Bestyrelse:

---

Søren Enggaard  
Formand

---

Carsten Enggaard

---

John H. Mikkelsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i C.S. Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for C.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

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 21. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i januar 2016 fusioneret med Fåborgvej 15A ApS.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopførelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>15.862.828</b>	<b>14.974</b>
Af- og nedskrivninger.....		-2.000	-8
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-787.512	1.669
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	-502
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>15.073.316</b>	<b>16.133</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	783.268	3
Andre finansielle omkostninger.....		-6.145.865	-6.964
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.710.719</b>	<b>9.172</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.683.995	-231
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.026.724</b>	<b>8.941</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.026.724	8.941
<b>I ALT</b> .....		<b>8.026.724</b>	<b>8.941</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		255.077.713	211.949
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	2
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>255.077.713</b>	<b>211.951</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>255.077.713</b>	<b>211.951</b>
Mellemregning Carsten Enggaard ApS.....		8.517.353	7.880
Andre tilgodehavender.....		645.054	627
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.162.407</b>	<b>8.507</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>50.317</b>	<b>8</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.212.724</b>	<b>8.515</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>264.290.437</b>	<b>220.466</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		10.500.000	10.000
Reserve for dagsværdi på renteswap.....		-12.628.634	-14.814
Overført overskud.....		60.757.583	48.712
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>58.628.949</b>	<b>43.898</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		29.774.836	28.296
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>29.774.836</b>	<b>28.296</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		117.805.434	109.428
Deposita.....		4.272.439	4.071
Periodeafgrænsningsposter.....		13.118.685	17.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>135.196.558</b>	<b>131.094</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	13.331.075	11.317
Gæld til pengeinstitutter.....		4.472.892	1.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		545.538	493
Selskabsskat.....		2.160.950	2.022
Anden gæld.....		20.046.668	630
Periodeafgrænsningsposter.....		132.971	1.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>40.690.094</b>	<b>17.178</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>175.886.652</b>	<b>148.272</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>264.290.437</b>	<b>220.466</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	134.354	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	648.914	3	
	<b>783.268</b>	<b>3</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.160.950	2.022	
Regulering af udskudt skat.....	-476.955	70	
Heraf udskudt skat vedr. ændring af skattesats.....	0	-1.861	
	<b>1.683.995</b>	<b>231</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2016.....	166.103.139	40.000	
Tilgang.....	47.415.225	0	
Afgang.....	-2.396.499	0	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>211.121.865</b>	<b>40.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	45.846.861	0	
Opskrivninger solgte aktiver.....	-540.019	0	
Årets opskrivninger.....	-1.350.994	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>43.955.848</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	38.000	
Årets afskrivninger.....	0	2.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>255.077.713</b>	<b>0</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af 15 udlejningsejendomme, hvoraf 1 ejendom vedrører boligudlejning og 14 ejendomme vedrører udlejning til erhverv.

Ejendommene er primært beliggende i Aalborg kommune.

Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer anvendes disse.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav i intervallet 5,5 - 7,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

Afkastkravet på 5,5 - 7,5% svarer til afkastkravet for tilsvarende ejendomme.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Aktiekapital	Reserve for dagsværdi på renteswap	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	10.000.000	-14.813.735	48.712.073	43.898.338
Tilgang ved fusion .....	500.000		4.033.786	4.533.786
Omkostning ved fusion.....			-15.000	-15.000
Andre reguleringer.....		2.185.101		2.185.101
Forslag til årets resultatdisponering.....			8.026.724	8.026.724
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>10.500.000</b>	<b>-12.628.634</b>	<b>60.757.583</b>	<b>58.628.949</b>

Praksisændringer jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat til 821 tkr.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>			
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	115.605.681	124.595.976	6.790.542	84.379.014
Deposita.....	4.069.866	4.272.439	0	4.272.439
Periodeafgrænsningsposter.....	22.736.031	19.659.218	6.540.533	7.409.352
	<b>142.411.578</b>	<b>148.527.633</b>	<b>13.331.075</b>	<b>96.060.805</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>
---------------------------	----------

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Enggaard ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 124.596 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger som pr. 31. december 2016 har en regnskabsmæssig værdi på 235.578 tkr.

Til sikkerhed for trækingsret hos Danske Bank på 2,5 mio. kr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 33.133 tkr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.900 tkr.

Til sikkerhed for koncernforbundne selskabers og selskaberne Kristinevej 2 ApS samt Indkildevej 2C ApS' engagement med Nykredit Bank er der udstedt ejerpantebrev på i alt 5 mio. kr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 172.650 tkr.

Til sikkerhed for trækingsret hos Nykredit Bank på 3.100 tkr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 8.700 tkr. med sikkerhed i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.300 tkr.

Til sikkerhed for trækingsret hos Nykredit Bank på 2.000 tkr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.854 tkr. med sikkerhed i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 16.400 tkr.

**Afledte finansielle instrumenter**

9

Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har selskabet i tidligere regnskabsår indgået renteswaps. Dagsværdien, der pr. 31. december 2016 er 19.659 tkr. er indregnet som en gældsforpligtelse. Aftaler om renteswaps udløber henholdsvis 31. december 2017 og 30. juni 2027.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for C.S. Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- I overensstemmelse med ændringerne i årsregnskabsloven har selskabet ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere var gælden vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, men som følge af ændringerne i årsregnskabsloven indregnes gælden nu til amortiseret kostpris. Selskabet har anvendt overgangsbestemmelserne til den ændrede årsregnskabslov, og den amortiserede kostpris beregnes med udgangspunkt i dagsværdien primo regnskabsåret. Da overgangsbestemmelserne er anvendt er sammenligningstal ikke tilpasset.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 496 tkr. og efter skat med 387 tkr., der vedrører en dagsværdiregulering og årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016. Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringen. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er reduceret med 387 tkr. som følge af praksisændringen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### **Materielle anlægsaktiver**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model eller til handelsværdien i et aktivt sammenligneligt marked.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.