



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØNDERÅPARKEN A/S**  
**LANGGADE 75, 7321 GADBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. december 2017

---

Teddy Have Thomsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sønderåparken A/S Langgade 75 7321 Gadbjerg
	CVR-nr.: 21 72 68 42 Stiftet: 18. marts 1999 Hjemsted: Gadbjerg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Henny Have Thomsen Iben Have Thomsen Lene Have Thomsen Teddy Have Thomsen
<b>Direktion</b>	Teddy Have Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Sønderåparken 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadbjerg, den 16. november 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Teddy Have Thomsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henny Have Thomsen

\_\_\_\_\_  
Iben Have Thomsen

\_\_\_\_\_  
Lene Have Thomsen

\_\_\_\_\_  
Teddy Have Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Sønderåparken A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderåparken A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

Vejle, den 16. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at erhverve, eje og udleje fast ejendom og herunder udføre byggeprojekter. Selskabet har på nuværende tidspunkt 5 ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat for regnskabsåret 2016/17 som tilfredsstillende

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>5.970.941</b>	<b>6.099.416</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.987.349	1.885.040
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	-1.143.576
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>7.958.290</b>	<b>6.840.880</b>
Andre finansielle indtægter.....		135.579	72.885
Andre finansielle omkostninger.....	1	-2.264.557	-2.334.865
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>5.829.312</b>	<b>4.578.900</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.264.074	-1.007.871
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>4.565.238</b>	<b>3.571.029</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslag til udloddet udbytte.....		0	322.019
Overført resultat.....		4.565.238	3.249.010
<b>I ALT.....</b>		<b>4.565.238</b>	<b>3.571.029</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		123.185.400	121.164.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>123.185.400</b>	<b>121.164.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>123.185.400</b>	<b>121.164.000</b>
Tilgodehavender lejere.....		45.912	112.096
Andre tilgodehavender.....		2.150.492	2.138.005
Periodeafgrænsningsposter.....		689.066	722.246
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.885.470</b>	<b>2.972.347</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.408.279</b>	<b>687.144</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.293.749</b>	<b>3.659.491</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>127.479.149</b>	<b>124.823.491</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		35.216.873	29.624.403
Forslag til udbytte.....		0	322.019
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>36.216.873</b>	<b>30.946.422</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		8.945.277	8.449.072
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.945.277</b>	<b>8.449.072</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		65.410.014	67.128.672
Gæld til pengeinstitutter.....		3.349.322	4.586.525
Depositum.....		1.696.825	1.649.114
Selskabsskat.....		1.057.602	648.890
Markedsværdi sikringsinstrument.....		5.426.068	6.743.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>76.939.831</b>	<b>80.756.235</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.996.257	2.933.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		147.172	259.819
Gæld til tilknyttede selskaber.....		10.247	0
Selskabsskat.....		648.890	213.333
Anden gæld.....		330.342	16.965
Periodeafgrænsningsposter.....		1.244.260	1.248.244
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.377.168</b>	<b>4.671.762</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>82.316.999</b>	<b>85.427.997</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>127.479.149</b>	<b>124.823.491</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.264.557	2.334.865	
	<b>2.264.557</b>	<b>2.334.865</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.057.602	648.890	
Overført til indregning direkte på egenkapitalen.....	-289.733	126.911	
Regulering af udskudt skat.....	496.205	232.070	
	<b>1.264.074</b>	<b>1.007.871</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2016.....		86.926.854	
Tilgang.....		34.051	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>86.960.905</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		34.237.146	
Årets værdireguleringer.....		1.987.349	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....</b>		<b>36.224.495</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>123.185.400</b>	

## NOTER

### Note

#### Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 5 udlejningsejendomme, som blev anskaffet i 2004 og 2009. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 4.649 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.180 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,90-5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

#### Dagsværdi for kontorejendom

Kontorejendommen er beliggende i Vejle og er fuldt udlejet til tredjemænd. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.272 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 209 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast 5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	1.000.000	29.624.402	322.019	30.946.421
Betalt udbytte.....			-322.019	-322.019
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		1.027.233		1.027.233
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.565.238		4.565.238
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>35.216.873</b>	<b>0</b>	<b>36.216.873</b>

## NOTER

				Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	68.398.784	67.169.068	1.759.054	61.578.879
Gæld til pengeinstitutter.....	6.249.814	4.586.525	1.237.203	0
Depositum.....	1.649.114	1.696.825	0	1.696.825
Selskabsskat.....	648.890	1.057.602	0	0
Markedsværdi sikringsinstrument..	6.743.034	5.426.068	0	5.426.068
	<b>83.689.636</b>	<b>79.936.088</b>	<b>2.996.257</b>	<b>68.701.772</b>

## Eventualposter mv. 6

### Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har indeståender i Grundejernes Investeringsfond, der ikke er indregnet som aktiv i balancen. Indestående udgør, pr. 30. juni 2017, 339 tkr.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

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

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.169 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 123.185 tkr.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve på i alt 20.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 4.587 tkr.

### Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 8

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Afledte finansielle instrumenter 9

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 16.557 tkr. og har en restløbetid på 9 år. På balancedagen udgør dagsværdien 5.426 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sønderåparken A/S for 2016/17 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:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 5 tkr. og efter skat med 4 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Pr. 30. juni 2017 er gælden ændret med 5 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Generelt**

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 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 gæld og 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 acontoskatter.

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominal 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 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.