

---

**Semen**  
**Ejendomsaktieselskab**

Farvergade 17, 1463 København K

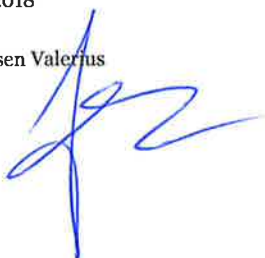
**Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 24 64 45 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 01/03 2018

Jakob Thyssen Valerius  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Intern revisions påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Semen Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2018

### Direktion



Jane Soli Preuthun  
adm. direktør

### Bestyrelse



Jan Kamp Justesen  
formand



Ove Brandstrup-Andersen  
næstformand



Jane Soli Preuthun

# Intern revisions påtegning

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Semen Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Semen Ejendomsaktieselskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den udførte revision

Revisionen er udført efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevist efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet, herunder undersøgelse af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. marts 2018



Peter Nordvig Præst  
Revisionschef

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Semen Ejendomsaktieselskab

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SEMEN Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

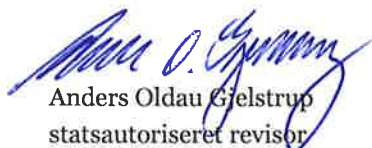
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 1. marts 2018

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Oldau Gjelstrup  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10777



Brian Schmit Jensen  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 40050



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Semen Ejendomsaktieselskab  
Farvergade 17  
1463 København K

CVR-nr.: 24 64 45 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Jan Kamp Justesen, formand  
Ove Brandstrup-Andersen, næstformand  
Jane Soli Preuthun

### Direktion

Jane Soli Preuthun

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### Intern Revision

Revisionschef Peter Nordvig Præst

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Semen Ejendomsaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i udlejningsejendomme, herunder moderselskabets domicilejendom Farvergade 17, 1463 København K.

### Udvikling i året

Selskabets resultat for 2017 udgør et underskud på TDKK 7.161 mod et overskud på TDKK 55.019 i 2016, hvilket anses for mindre tilfredsstillende. Resultatet for 2016 var påvirket af store positive værdireguleringer på ejendomme, hvor der var indgået salgsaftaler, mens årets resultat er påvirket af ekstraordinær vedligeholdelse på en af selskabets ejendomme. Ejendomme, hvor der i 2016 var indgået salgsaftaler, er endelig overdraget til køber i 2017.

Resultatet indeholder en værdiregulering af selskabets ejendomme på TDKK -1.698.

Ejendommene er værdiansat med et afkastkrav på 5,0% for erhvervsejendomme og 3,25% - 4,00% for beboelsesejendomme.

Udlejningsprocenten i selskabets ejendomme udgør 98,5%.

Selskabets egenkapital udgør TDKK 133.558 pr. 31. december 2017. Selskabet har i 2017 udloddet et ekstraordinært udbytte på TDKK 130.000, og bestyrelsen foreslår, at der udbetales yderligere udbytte på TDKK 36.000 for 2017.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme sker efter afkastmetoden ud fra forventet driftsafkast og afkastprocent på de enkelte ejendomme. Der kan i perioder være usikkerhed omkring værdiansættelsen under hensyn til markedssituationen. Der er ikke øvrige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>13.474</b>	<b>16.944</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-15.496	-9.479
Andre eksterne omkostninger		-544	-85
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-2.566</b>	<b>7.380</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	-1.698	63.024
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-4.264</b>	<b>70.404</b>
Finansielle indtægter	2	22	125
Finansielle omkostninger	3	-269	-4
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.511</b>	<b>70.525</b>
Skat af årets resultat	4	-2.650	-15.506
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.161</b>	<b>55.019</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	130.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	36.000	0
Overført resultat	-173.161	55.019
	<b>-7.161</b>	<b>55.019</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme		129.179	290.591
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>129.179</b>	<b>290.591</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>129.179</b>	<b>290.591</b>
Andre tilgodehavender		600	1.534
<b>Tilgodehavender</b>		<b>600</b>	<b>1.534</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.512</b>	<b>16.620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.112</b>	<b>18.154</b>
<b>Aktiver</b>		<b>170.291</b>	<b>308.745</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		55.000	55.000
Overført resultat		42.558	215.719
Foreslået udbytte for regnskabsåret		36.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>133.558</b>	<b>270.719</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.868	28.580
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.868</b>	<b>28.580</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		428	0
Selskabsskat		27.367	1.551
Anden gæld		5.070	7.895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.865</b>	<b>9.446</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.865</b>	<b>9.446</b>
<b>Passiver</b>		<b>170.291</b>	<b>308.745</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2017</b>				
Egenkapital 1. januar	55.000	215.719	0	270.719
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-130.000	0	-130.000
Årets resultat	0	-43.161	36.000	-7.161
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>55.000</b>	<b>42.558</b>	<b>36.000</b>	<b>133.558</b>
<b>2016</b>				
Egenkapital 1. januar	55.000	160.700	0	215.700
Årets resultat	0	55.019	0	55.019
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>55.000</b>	<b>215.719</b>	<b>0</b>	<b>270.719</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.698	63.024
	<b>-1.698</b>	<b>63.024</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	22	125
	<b>22</b>	<b>125</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	269	4
	<b>269</b>	<b>4</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.367	1.551
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6	0
Årets ændring i udskudt skat	-24.711	13.955
	<b>2.650</b>	<b>15.506</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	116.749
Tilgang i årets løb	1.068
Afgang i årets løb	-37.072
Kostpris 31. december	80.745
Opskrivninger 1. januar	186.039
Korrektion af tidligere års opskrivninger	-137.389
Årets opskrivninger	852
Opskrivninger 31. december	49.502
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.197
Korrektion af tidligere års nedskrivninger	-12.197
Årets nedskrivninger	1.068
Ned- og afskrivninger 31. december	1.068
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>129.179</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør TDKK 161.400. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i måling af investeringsejendomme.

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 55.000 aktier à nominelt TDKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i LB koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Transaktioner

Der er koncerninterne transaktioner mellem Semen Ejendomsaktieselskab og LB Forsikring A/S i forbindelse med blandt andet investeringsrådgivning og serviceydelser.

Selskabet har betalt 130,0 mio.kr i udbytte til LB Forsikring A/S.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

LB Forsikring A/S, Danmark 100%

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet LB Forsikring A/S som det nærmeste koncernregnskab og i koncernregnskabet for LB Foreningen f.m.b.a som det øverste koncernregnskab.

Koncernrapporten for LB Forsikring A/S og koncernrapporten for LB Foreningen f.m.b.a kan rekvireres på følgende adresse:

Farvergade 17, 1463 København K

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Semen Ejendomsaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

## **Noter til årsregnskabet**

### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision, koncerninterne serviceydelser og investeringsrådgivning.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

##### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter afkastmetoden, der indebærer, at dagsværdien af selskabets ejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra et forventet fremtidigt driftsafkast og en afkastprocent (forrentningskrav). Denne værdi reguleres for særlige forhold som midlertidigt påvirker ejendommens indtjening.

Afkastprocenten fastsættes under hensyntagen til den enkelte ejendomstype, beliggenhed, anvendelse m.m. samt gældende konjunkturforhold.

Ejendomme, hvor der foreligger en underskrevet salgsaftale, værdiansættes til salgspris fratrukket forventede salgsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

##### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Noter til årsregnskabet**

### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.