

**Per Yding Sørensen**  
**Holding ApS**  
Morsøvej 7  
8800 Viborg  
CVR-nr. 25082281

**Årsrapport 01.07.2017 -  
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2018

**Dirigent**

---

Navn: Per Yding Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	6
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	6

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Per Yding Sørensen Holding ApS

Morsøvej 7

8800 Viborg

CVR-nr.: 25082281

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Per Yding Sørensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Toldboden 3, 1D

8800 Viborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017 for Per Yding Sørensen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16.03.2018

### Direktion

Per Yding Sørensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Per Yding Sørensen Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Per Yding Sørensen Holding ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017 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 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.

#### 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Viborg, den 16.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35450

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele samt ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor dette regnskabsår kun består af 6 måneder mod forrige regnskabsår, som består af 12 måneder.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregningen af ejendomme til dagsværdi med henvisning til det retvisende billede.

Størstedelen af ejendomsporteføljen, der er indregnet som investeringsejendomme, er afhændet i marts 2018.

Som følge heraf indregnes investeringsejendomme ikke til kostpris med fradrag for afskrivninger, men i stedet til dagsværdi. Ejendommen, der er udlejet til datterselskabet, indregnes forsat til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført nedenstående ændringer, og sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke beløbsmæssig indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultatet for 2016/17, men der er sket omklassifikation af poster i resultatopgørelsen og under aktiverne.

For 2017 er aktiverne forhøjet med 800 t.kr. under investeringsejendomme og formindsket med 162 t.kr. under udskudte skatteaktiver som følge af ændringen. Selskabets passiver er uændrede, mens resultatet for 2017 er forbedret med 573 t.kr. som følge af ændringen. Selskabets finansielle stilling er ikke påvirket af ændringen.

Årets resultat udgør et overskud på 1.224 t.kr. mod et underskud på 2.737 t.kr. sidste år. Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>414.373</b>	<b>632.399</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		799.696	(129.607)
Af- og nedskrivninger		<u>(108.729)</u>	<u>(217.458)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.105.340</b>	<b>285.334</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		597.704	(2.215.866)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(319.429)</u>	<u>(946.527)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.383.615</b>	<b>(2.877.059)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(160.000)</u>	<u>140.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.223.615</u></b>	<b><u>(2.737.059)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(246.454)
Overført resultat		<u>1.223.615</u>	<u>(2.490.605)</u>
		<b><u>1.223.615</u></b>	<b><u>(2.737.059)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
Grunde og bygninger		8.975.661	9.084.390
Investeringsejendomme		7.088.191	6.288.495
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>16.063.852</b>	<b>15.372.885</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.130.400	2.532.696
Andre værdipapirer og kapitalandele		327.400	327.400
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.457.800</b>	<b>2.860.096</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.521.652</b>	<b>18.232.981</b>
Råvarer og hjælpematerialer		518.016	518.016
<b>Varebeholdninger</b>		<b>518.016</b>	<b>518.016</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.400	3.408
Udskudt skat		280.000	440.000
Periodeafgrænsningsposter		10.406	21.566
<b>Tilgodehavender</b>		<b>389.806</b>	<b>464.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.160</b>	<b>23.718</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>911.982</b>	<b>1.006.708</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.433.634</b>	<b>19.239.689</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.981.648</u>	<u>3.758.033</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.181.648</u></b>	<b><u>3.958.033</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.946.308</u>	<u>6.993.376</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.946.308</u></b>	<b><u>6.993.376</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.236.934	565.356
Bankgæld		84.888	17
Deposita		106.383	124.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	29.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.604.075	7.329.883
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		180.898	200.898
Anden gæld		<u>67.500</u>	<u>38.054</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.305.678</u></b>	<b><u>8.288.280</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.251.986</u></b>	<b><u>15.281.656</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.433.634</u></b>	<b><u>19.239.689</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	3.758.033	3.958.033
Årets resultat	0	1.223.615	1.223.615
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>4.981.648</b>	<b>5.181.648</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	223.117	454.271
Renteomkostninger i øvrigt	<u>96.312</u>	<u>492.256</u>
	<b><u>319.429</u></b>	<b><u>946.527</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>160.000</u>	<u>(140.000)</u>
	<b><u>160.000</u></b>	<b><u>(140.000)</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	<u>9.809.485</u>	<u>7.001.341</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.809.485</u></b>	<b><u>7.001.341</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Af- og nedskrivninger primo	(725.095)	0
Årets afskrivninger	<u>(108.729)</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(833.824)</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	(712.846)
Årets dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>799.696</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>86.850</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>8.975.661</u></b>	<b><u>7.088.191</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 8 lejemål i Ørum. I henhold til anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme til dagsværdi ved anvendelse af en den afkastbaserede model. Der er anvendt en diskonteringsfaktor på 9% på baggrund af boligmarkedet i Ørum.

## Noter

Selskabet har i 2017 indgået aftale om afhændelse af ejendomme med 7 lejemål fra marts 2018. Pr. 31.12.2017 er disse ejendomme målt til det aftalte overdragelsessum.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	4.502.108	327.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.502.108</b>	<b>327.400</b>
Opskrivninger primo	(1.969.412)	0
Andel af årets resultat	597.704	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(1.371.708)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.130.400</b>	<b>327.400</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Yding A/S	Viborg	A/S	100,0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.236.934	391.420	3.946.308	2.980.892
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	173.936	0	0
	<b>3.236.934</b>	<b>565.356</b>	<b>3.946.308</b>	<b>2.980.892</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomhedens mellemværender med kreditinstitutter. Datterselskabet Yding A/S' mellemværende med pengeinstitut udgør en nettogæld på 5.874 t.kr. (2016/17: nettogæld på 5.112 t.kr.).

## Noter

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet virksomhedspant nom. 2.000 t.kr. (2016/17: nom. 2.000 t.kr.). Virksomhedspantet omfatter goodwill, domænenavne, rettigheder, driftsmateriel, inventar, varebeholdninger samt tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser. Værdien af de pantsatte aktiver udgør 7.188 t.kr. (2016/17: 521 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.520 t.kr. i grunde og bygninger (2016/17: nom. 2.520 t.kr.). Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.373 t.kr. (2016/17: 15.373 t.kr.).

Til sikkerhed for datterselskabet Yding A/S' mellemværende med pengeinstitut har selskabet er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. (2016/17: nom. 500 t.kr.). Datterselskabet Yding A/S' mellemværende med pengeinstitut udgør en nettogæld på 5.874 t.kr. (2016/17: nettogæld på 5.112 t.kr.).

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra nedenfor anførte forhold i afsnittet om ændringer i anvendt regnskabspraksis.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor dette regnskabsår kun består af 6 måneder mod forrige regnskabsår, som består af 12 måneder.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregningen af ejendomme til dagsværdi med henvisning til det retvisende billede.

Som følge heraf indregnes investeringsejendomme ikke til kostpris med fradrag for afskrivninger, men i stedet til dagsværdi. Ejendommen, der er udlejet til datterselskabet, indregnes forsat til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført nedenstående ændringer, og sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke beløbsmæssig indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultatet for 2016/17, men der er sket omklassifikationer af poster i resultatopgørelsen og under aktiverne.

For 2017 er aktiverne forhøjet med 800 t.kr. under investeringsejendomme og formindsket med 162 t.kr. under udskudte skatteaktiver som følge af ændringen. Selskabets passiver er uændrede, mens resultatet for 2017 er forbedret med 573 t.kr. som følge af ændringen. Selskabets finansielle stilling er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som huslejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Installationer	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.