

## **Ørbæk Ejendomme ApS**

Elme Alle 4  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 26154901

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Beltoft Ørbæk

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 13                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ørbæk Ejendomme ApS  
Elme Alle 4  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26154901  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ørbæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.06.2017

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ørbæk Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der henvises til beskrivelse i note 6.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og investering samt udlejning af lejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016 udviser et overskud på 12.906 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31.12.2016 udgør 37.917 t.kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 14.752 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u>      | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 5.835.746                | 5.825                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     |             | 14.752.043               | 1.171                 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser |             | 0                        | 215                   |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | <u>(2.532.877)</u>       | <u>(2.659)</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |             | <b>18.054.912</b>        | <b>4.552</b>          |
| Personaleomkostninger                            | 1           | (588.163)                | (678)                 |
| Af- og nedskrivninger                            |             | (72.099)                 | (57)                  |
| Andre driftsomkostninger                         |             | <u>(220.625)</u>         | <u>0</u>              |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>17.174.025</b>        | <b>3.817</b>          |
| Andre finansielle indtægter                      | 2           | 47.967                   | 249                   |
| Andre finansielle omkostninger                   | 3           | <u>(650.710)</u>         | <u>(2.426)</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                         |             | <b>16.571.282</b>        | <b>1.640</b>          |
| Skat af årets resultat                           | 4           | <u>(3.665.396)</u>       | <u>(375)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>12.905.886</u></b> | <b><u>1.265</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                          |                       |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret               |             | 150.000                  | 0                     |
| Overført resultat                                |             | <u>12.755.886</u>        | <u>1.265</u>          |
|  |             | <b><u>12.905.886</u></b> | <b><u>1.265</u></b>   |

**Balance pr. 31.12.2016**

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Investeringsjendomme                                |             | 119.068.238               | 100.285                     |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar             |             | 452.727                   | 396                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | 5           | <b><u>119.520.965</u></b> | <b><u>100.681</u></b>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |             | <b><u>119.520.965</u></b> | <b><u>100.681</u></b>       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder        |             | 914.325                   | 0                           |
| Andre tilgodehavender                               |             | 45.508                    | 53                          |
| Tilgodehavende selskabsskat                         |             | 0                         | 40                          |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 6           | 141.465                   | 0                           |
| Periodeafgrænsningsposter                           |             | 0                         | 4                           |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |             | <b><u>1.101.298</u></b>   | <b><u>97</u></b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |             | <b><u>954.325</u></b>     | <b><u>1.712</u></b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |             | <b><u>2.055.623</u></b>   | <b><u>1.809</u></b>         |
| <b>Aktiver</b>                                      |             | <b><u>121.576.588</u></b> | <b><u>102.490</u></b>       |

## Balance pr. 31.12.2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u>       | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                   | 125                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 37.641.881                | 24.886                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | <u>150.000</u>            | <u>0</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>37.916.881</u></b>  | <b><u>25.011</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| Udskudt skat                                       |             | <u>11.585.000</u>         | <u>8.223</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>11.585.000</u></b>  | <b><u>8.223</u></b>   |
| <br>   |             |                           |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>57.138.900</u>         | <u>56.445</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7           | <b><u>57.138.900</u></b>  | <b><u>56.445</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 205.534                   | 180                   |
| Bankgæld   |             | 9.665.041                 | 9.292                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 2.258.849                 | 990                   |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 455.358                   | 0                     |
| Anden gæld   | 8           | 2.100.502                 | 2.127                 |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | <u>250.523</u>            | <u>222</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>14.935.807</u></b>  | <b><u>12.811</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>72.074.707</u></b>  | <b><u>69.256</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                       |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>121.576.588</u></b> | <b><u>102.490</u></b> |
| <br>   |             |                           |                       |
| Eventualforpligtelser                              | 9           |                           |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 10          |                           |                       |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                               | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 125.000                                 | 24.885.995   | 0  | 25.010.995           |
| Årets resultat                | 0                                       | 12.755.886   | 150.000  | 12.905.886           |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>37.641.881</b>  | <b>150.000</b>   | <b>37.916.881</b>    |

## Noter

|   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>  |
|---|------------------|--------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                  |              |
| Gager og lønninger                                    | 377.345          | 492          |
| Pensioner   | 170.868          | 169          |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 19.685           | 17           |
| Andre personaleomkostninger                           | 20.265           | 0            |
|   | <b>588.163</b>   | <b>678</b>   |
| <br>  |                  |              |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <b>3</b>         |              |
|   |                  |              |
|   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>  |
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                 |                  |              |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 14.325           | 249          |
| Øvrige finansielle indtægter                          | 33.642           | 0            |
|   | <b>47.967</b>    | <b>249</b>   |
|   |                  |              |
|   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>  |
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                  |              |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 31.789           | 28           |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 618.921          | 2.398        |
|   | <b>650.710</b>   | <b>2.426</b> |
|   |                  |              |
|   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>  |
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                      |                  |              |
| Aktuel skat   | 455.358          | (40)         |
| Ændring af udskudt skat                               | 3.361.575        | 415          |
| Regulering vedrørende tidligere år                    | (151.537)        | 0            |
|   | <b>3.665.396</b> | <b>375</b>   |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> | <b>Andre anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |  |
| Kostpris primo                      | 62.487.815                                       | 1.377.667  |
| Tilgange                            | 5.026.820  | 167.150  |
| Afgange                             | (808.696)  | (59.000)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>66.705.939</b>                                | <b>1.485.817</b>   |
| <br>                                |  |  |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0  | (980.658)  |
| Årets afskrivninger                 | 0  | (72.099)   |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0  | 19.667   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>   | <b>(1.033.090)</b>   |
| <br>                                |  |  |
| Dagsværdireguleringer primo         | 37.797.185                                       | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | 14.752.043                                       | 0  |
| Tilbageførsel ved afgang            | (186.929)  | 0  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>52.362.299</b>                                | <b>0</b>   |
| <br>                                |  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>119.068.238</b>                               | <b>452.727</b>   |

Selskabets investeringsejendomme består primært af boligudlejning og enkelte erhvervslejemål.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør mellem 0,95% og 5,5% pr. 31.12.2016.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 17,0 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### 6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet pr. 31.12.2016 består af tilgodehavende hos direktionen på 141.465 kr.

Der er ikke aftalt rente- og afdragsvilkår eller stillet sikkerhed for lånet. Lånet forrentes i henhold til gældende lovgivning med 10 % p.a.

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>7. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 205.534  | 180  | 57.138.900   | 55.042.912                             |
|   | <b>205.534</b>   | <b>180</b>   | <b>57.138.900</b>                                    | <b>55.042.912</b>                      |

|  | <b>2016<br/>kr.</b> | <b>2015<br/>t.kr.</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| <b>8. Anden gæld</b>                     |                     |                       |
| Moms og afgifter                         | 4.574               | 0                     |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 23.852              | 94                    |
| Andre skyldige omkostninger              | 2.072.076           | 2.033                 |
|  | <b>2.100.502</b>    | <b>2.127</b>          |

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.843 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.200 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 119.068 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for BELT ApS' gæld til Jyske Bank. Kautionen er for hele BELT ApS' mellemværende med Jyske Bank. Bankgælden i BELT ApS udgør 0 kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet har kautioneret for Garage Kompagniet ApS' gæld til Jyske Bank. Kautionen er maksimeret til 925 t.kr. Bankgælden i Garage Kompagniet ApS udgør 0 kr. pr. 31.12.2016.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra Investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende ejendommene, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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:

|   |        |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-7 år |
|---|--------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Restværdier udgør 0 kr. pr. 31.12.2016.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

▼ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.

### 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 provenuet 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.