

**Veggerby-Pedersen  
Ejendomme ApS**  
Jernbanegade 19  
9670 Løgstør  
CVR-nr. 26525004

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Peter Veggerby Pedersen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Veggerby-Pedersen Ejendomme ApS  
Jernbanegade 19  
9670 Løgstør

CVR-nr.: 26525004  
Hjemsted: Vesthimmerlands  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Peter Veggerby Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Løgstørvej 14  
Postboks 46  
9600 Aars

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Veggerby-Pedersen Ejendomme 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 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 04.04.2018

### Direktion

Peter Veggerby Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Veggerby-Pedersen Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Veggerby-Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aars, den 04.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10812

Claus Bjørnlund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33216

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 6.476 t.kr. anses for tilfredsstillende.

Der har i 2017 været en tomgangsprocent på boliglejemål på under 1 %. Selskabets ejendomme har et højt vedligeholdelsesniveau. Ved renovering er der generelt tænkt på vedligeholdelsesfri løsninger med fokus på komfort for lejerne.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2017 på 47.125 t.kr. Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 31. december 2017 samt den økonomiske udvikling i 2017 henvises i øvrigt til årsrapporten.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.128.188</b>	<b>5.128.546</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.471.844	2.775.000
Personaleomkostninger	1	(461.306)	(223.892)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(18.775)</u>	<u>(9.058)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.119.951</b>	<b>7.670.596</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		249.447	273.848
Andre finansielle indtægter	3	198.846	56.623
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(325.513)</u>	<u>(376.097)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.242.731</b>	<b>7.624.970</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(1.766.782)</u>	<u>(1.638.513)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.475.949</u></b>	<b><u>5.986.457</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>6.475.949</u>	<u>5.986.457</u>
		<b><u>6.475.949</u></b>	<b><u>5.986.457</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		65.501.352	60.776.352
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.684	78.459
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>65.561.036</b>	<b>60.854.811</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.146.507	897.060
Andre tilgodehavender		4.100.000	3.600.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>5.246.507</b>	<b>4.497.060</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>70.807.543</b>	<b>65.351.871</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		876.841	77.382
<b>Varebeholdninger</b>		<b>876.841</b>	<b>77.382</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.090.704	2.419.623
Andre tilgodehavender		104.456	9.535
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.195.160</b>	<b>2.429.158</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>172.414</b>	<b>231.348</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.244.415</b>	<b>2.737.888</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.051.958</b>	<b>68.089.759</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.146.507	897.060
Overført overskud eller underskud		<u>45.853.755</u>	<u>39.627.253</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>47.125.262</u></b>	<b><u>40.649.313</u></b>
Udskudt skat	8	<u>8.784.300</u>	<u>7.732.600</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>8.784.300</u></b>	<b><u>7.732.600</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.616.290	12.265.837
Deposita		<u>273.099</u>	<u>403.759</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>11.889.389</u></b>	<b><u>12.669.596</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	646.321	629.728
Modtagne forudbetalinger fra kunder		52.047	27.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.213	346.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.575.377	4.913.299
Skyldige sambeskatningsbidrag		715.082	929.392
Anden gæld		<u>200.967</u>	<u>191.727</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.253.007</u></b>	<b><u>7.038.250</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.142.396</u></b>	<b><u>19.707.846</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>74.051.958</u></b>	<b><u>68.089.759</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	897.060	39.627.253	40.649.313
Årets resultat	0	249.447	6.226.502	6.475.949
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.146.507</b>	<b>45.853.755</b>	<b>47.125.262</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	450.969	218.546
Andre omkostninger til social sikring	4.678	1.171
Andre personaleomkostninger	5.659	4.175
	<b>461.306</b>	<b>223.892</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	18.775	9.058
	<b>18.775</b>	<b>9.058</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.010	31.035
Øvrige finansielle indtægter	153.836	25.588
	<b>198.846</b>	<b>56.623</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	92.378	112.325
Øvrige finansielle omkostninger	233.135	263.772
	<b>325.513</b>	<b>376.097</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	715.082	929.392
Ændring af udskudt skat	1.051.700	690.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	18.621
	<b>1.766.782</b>	<b>1.638.513</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	29.569.922	93.875
Tilgange	<u>253.156</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>29.823.078</u></b>	<b><u>93.875</u></b>
Opskrivninger primo	31.206.430	0
Årets opskrivninger	<u>4.471.844</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>35.678.274</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(15.416)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(18.775)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(34.191)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>65.501.352</u></b>	<b><u>59.684</u></b>

Selskabets ejendomme er kombineret erhvervs- og beboelsesejendom på i alt 7.115 m<sup>2</sup> beliggende i Løgstør.

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

Den årlige leje udgør 730 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,75 % pr. 31.12.2017.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,3 mio. kr., en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 4,7 mio. kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 8.468 kr./m<sup>2</sup>.

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

Der er i værdien af investeringsejendomme indregnet 6 ejendomme, som endnu ikke er fuldt udviklede, hvorfor disse er indregnet til kostpris.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	3.600.000
Tilgange	0	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.100.000</b>
Opskrivninger primo	897.060	0
Andre reguleringer	249.447	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.146.507</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.146.507</b>	<b>4.100.000</b>

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

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	8.759.800	7.708.100
Gældsforpligtelser	(48.900)	(48.900)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	73.400	73.400
	<b>8.784.300</b>	<b>7.732.600</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	646.321	629.728	11.616.290	9.126.180
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>273.099</u>	<u>273.099</u>
	<b><u>646.321</u></b>	<b><u>629.728</u></b>	<b><u>11.889.389</u></b>	<b><u>9.399.279</u></b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Veggerby-Pedersen Holding A/S som administrations-selskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendom.

Bankgæld udgør 0 kr. pr. 31.12.2017.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b><u>42.652.740</u></b>	<b><u>39.152.740</u></b>
--	--------------------------	--------------------------

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejerne forfalder.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### 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 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.

### 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og bankindeståender mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og gæld 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 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).

## 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	5 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 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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 nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.