


Ejendomsselskabet Store Nord A/S

Agerbølvej 25, 7100 Vejle

CVR-nr. 26 64 71 42

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 07/06 2017



Jacob Steentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Store Nord A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. juni 2017

Direktion

Jacob Steentoft

Bestyrelse

Hanne Steentoft

Anja Elstrøm Steentoft

Jacob Steentoft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Store Nord A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabets likviditetsmæssige situation har medført, at der ved udgangen af 2016 er kreditorer med overforfaldne saldi. Ledelsen arbejder på at finde en løsning med disse. Som følge af ovenstående forhold er det vores vurdering, at der er betydelig usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med selskabets fortsatte drift.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af reglerne om indberetning af A-skat og AM-bidrag

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af udbetalt løn til selskabets direktør. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Overtrædelse af reglerne om indberetning og afregning af moms

Selskabet har i strid med reglerne i momslovgivningen ikke angivet og afregnet moms rettidigt. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense, den 7. juni 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Thomas Clausen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Store Nord A/S Agerbølvej 25 7100 Vejle
	CVR-nr.: 26 64 71 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Hanne Steentoft Anja Elstrøm Steentoft Jacob Steentoft
Direktion	Jacob Steentoft
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed, administration af udlejningsejendomme, investering i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.384.989, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.470.325.

Usikkerhed om fortsat drift og likviditet.

Der henvises til note 1.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		5.462.991	4.743
Personaleomkostninger	3	0	-57
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		5.462.991	4.686
Andre driftsomkostninger		-906.238	0
Resultat før finansielle poster		4.556.753	4.686
Finansielle indtægter	4	38.277	49
Andre finansielle omkostninger		-1.525.922	-1.978
Resultat før skat		3.069.108	2.757
Skat af årets resultat	5	-684.119	-374
Årets resultat		2.384.989	2.383
Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige lovpligtige reserver		9.923	0
Overført resultat		2.375.066	2.383
		2.384.989	2.383

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	39.025.533	41.001
Materielle anlægsaktiver		39.025.533	41.001
Deposita		0	9
Finansielle anlægsaktiver		0	9
Anlægsaktiver i alt		39.025.533	41.010
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		289.747	168
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.149.954	1.568
Andre tilgodehavender		2.887.187	47
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	9.923	0
Periodeafgrænsningsposter		19.253	29
Tilgodehavender		5.356.064	1.812
Likvide beholdninger		302.114	314
Omsætningsaktiver i alt		5.658.178	2.126
Aktiver i alt		44.683.711	43.136

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		9.923	0
Overført resultat		10.960.402	8.586
Egenkapital		11.470.325	9.086
Hensættelse til udskudt skat		3.155.000	2.471
Hensatte forpligtelser i alt		3.155.000	2.471
Gæld til realkreditinstitutter		14.839.078	18.716
Andre kreditinstitutter		7.441.145	7.960
Anden gæld		3.450.635	1.206
Deposita		902.675	1.097
Langfristede gældsforpligtelser	8	26.633.533	28.979
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.040.000	1.056
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.120	69
Leverandører af varer og tjenesteydelser		408.742	739
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		186.236	0
Anden gæld		744.755	736
Kortfristede gældsforpligtelser		3.424.853	2.600
Gældsforpligtelser i alt		30.058.386	31.579
Passiver i alt		44.683.711	43.136
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	0	8.585.336	9.085.336
Udlån og sikkerhedsstillelse	0	9.923	0	9.923
Årets resultat	0	0	2.375.066	2.375.066
Egenkapital 31. december	500.000	9.923	10.960.402	11.470.325

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i regnskabsåret forbedret den likviditetsmæssige situation, dels ved salg af ejendom og dels i form af etablering af yderligere langfristet finansiering. Ledelsen har endvidere udarbejdet drifts- og likviditetsbudgetter for de enkelte ejendomme, der udviser et likviditetsoverskud i det kommende år.

En væsentlig forudsætning for drifts- og likviditetsbudgetterne for ejendommene er opretholdelse af en lav tomgangsleje samt at de løbende vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger kan holdes på det budgetterede niveau.

Udover ovenstående er det en forudsætning at selskabet kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter.

Det er ledelsens vurdering, at både den budgetterede likviditet fra ejendommenes drift samt opretholdelse af kreditfaciliteter er realistisk, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

	2016 kr.	2015 t.kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	57
Pensioner	0	-1
Andre omkostninger til social sikring	0	1
	0	57
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 0	 1

Noter til årsrapporten

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.236	44
Andre finansielle indtægter	41	5
	<u>38.277</u>	<u>49</u>

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	684.119	374
	684.119	374
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		28.155.560
Tilgang i årets løb		509.708
Afgang i årets løb		-5.363.066
Kostpris 31. december		23.302.202
Værdireguleringer 1. januar		12.844.440
Årets værdireguleringer		3.741.957
Årets tilbageførte værdireguleringer		-863.066
Værdireguleringer 31. december		15.723.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december		39.025.533

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 79 lejemål, hvoraf 210 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 5.383 som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i områderne omkring Horsens, Kolding og Vejle.

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

Ved opgørelsen af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,50 % - 8,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,79 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,29	7,79	8,29
Dagsværdi	41.638.506	39.025.533	36.738.860
Ændring i dagsværdi	2.612.973	0	-2.286.673

2016	2015
kr.	t.kr.

7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9.923	0
---	-------	---

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	9.923	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	19.771.711	15.283.078	444.000	13.059.311
Andre kreditinstitutter	7.969.714	7.700.145	259.000	6.404.082
Anden gæld	1.205.580	4.707.635	1.257.000	3.450.000
Deposita	950.213	982.675	80.000	903.000
	29.897.218	28.673.533	2.040.000	23.816.393

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steentoft Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december t.kr. 1.045.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 39.826.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 13.850 i investeringsejendomme.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt t.kr. 3.216 i investeringsejendomme.

SKAT har foretaget et udlæg for i alt t.kr. 502 i investeringsejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor tilknyttede selskaber

Selskabet har i ovenstående investeringsejendomme, deponeret ejerpantebreve for t. kr. 5.500 til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med kreditinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Store Nord A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte tilknyttede til anskaffelsen.

Investeringsejendommene indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et afkast på 7,50-8,25%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffelssummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældres, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.