

---

# ***Kedelsmedien A/S***

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 27 15 16 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/9 2017

Philip S. Thorsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Kedelsmedien A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. september 2017

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen  
direktør

## Bestyrelse

Lau Kristensen  
formand

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kedelsmedien A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kedelsmedien A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Slagelse, den 21. september 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Kedelsmedien A/S  
Danneskiold-Samsøes Allé 55  
1434 København K

Telefon: 70 20 02 35

Telefax: 70 20 02 36

CVR-nr.: 27 15 16 12

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Lau Kristensen, formand

Philip S. Thorsen

Jane Hagbarth Olsen

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70C

4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|                                                                                      | Note | 2016/17<br>DKK    | 2015/16<br>DKK    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>1.969.103</b>  | <b>4.126.319</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 3    | 18.150.849        | 11.888.335        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>20.119.952</b> | <b>16.014.654</b> |
| Finansielle indtægter                                                                | 4    | 105.232           | 65.182            |
| Finansielle omkostninger                                                             |      | -822.787          | -1.000.672        |
| <b>Resultat før skat</b>                                                             |      | <b>19.402.397</b> | <b>15.079.164</b> |
| Skat af årets resultat                                                               | 5    | -4.269.050        | -3.317.345        |
| <b>Årets resultat</b>                                                                |      | <b>15.133.347</b> | <b>11.761.819</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |                   |
|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat |  | 15.133.347        | 11.761.819        |
|                   |  | <b>15.133.347</b> | <b>11.761.819</b> |

# Balance 30. april

## Aktiver

|                                              | Note | 2016/17<br>DKK     | 2015/16<br>DKK    |
|----------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 107.000.000        | 89.200.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6    | <b>107.000.000</b> | <b>89.200.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>107.000.000</b> | <b>89.200.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 25.914             | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.250.625          | 3.427.686         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 170.898            | 11.289            |
| Selskabsskat                                 |      | 73.950             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.521.387</b>   | <b>3.438.975</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>533.009</b>     | <b>518.844</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>3.054.396</b>   | <b>3.957.819</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>110.054.396</b> | <b>93.157.819</b> |

# Balance 30. april

## Passiver

|                                                   | Note | 2016/17<br>DKK     | 2015/16<br>DKK    |
|---------------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 500.000            | 500.000           |
| Overført resultat                                 |      | 50.450.816         | 35.317.469        |
| <b>Egenkapital</b>                                | 7    | <b>50.950.816</b>  | <b>35.817.469</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 15.859.000         | 11.516.000        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>15.859.000</b>  | <b>11.516.000</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 40.714.000         | 40.931.849        |
| Selskabsskat                                      |      | 0                  | 305.109           |
| Anden gæld                                        |      | 898.584            | 929.104           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 8    | <b>41.612.584</b>  | <b>42.166.062</b> |
| Anden gæld                                        | 8    | 1.450.256          | 2.933.034         |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 181.740            | 725.254           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>1.631.996</b>   | <b>3.658.288</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>43.244.580</b>  | <b>45.824.350</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>110.054.396</b> | <b>93.157.819</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2    |                    |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9    |                    |                   |
| Nærtstående parter                                | 10   |                    |                   |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Kedelsmedien A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, industri, byggerivirksomhed, udlejning og dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

|                                                                                               | 2016/17<br>DKK    | 2015/16<br>DKK    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                   |                   |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer                    | 7.569.013         | -465.196          |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav                       | 10.230.987        | 11.915.552        |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser                                                | 350.849           | 437.979           |
|                                                                                               | <b>18.150.849</b> | <b>11.888.335</b> |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>                                                                |                   |                   |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                                                       | 104.884           | 64.075            |
| Andre finansielle indtægter                                                                   | 348               | 1.107             |
|                                                                                               | <b>105.232</b>    | <b>65.182</b>     |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                                                               |                   |                   |
| Årets aktuelle skat                                                                           | -73.950           | 305.109           |
| Årets udskudte skat                                                                           | 4.343.000         | 3.012.236         |
|                                                                                               | <b>4.269.050</b>  | <b>3.317.345</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                    | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. maj                                    | 57.579.817                        |
| Kostpris 30. april                                 | 57.579.817                        |
| Værdireguleringer 1. maj                           | 31.620.183                        |
| Årets værdireguleringer                            | 17.800.000                        |
| Værdireguleringer 30. april                        | 49.420.183                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>             | <b>107.000.000</b>                |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | 3.452.006                         |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|                                                   | 2016/17<br>DKK | 2015/16<br>DKK |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør      | 107.000.000    | 89.200.000     |
| Budgetperiode                                     | 2017/18        | 2016/17        |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne     | 0              | 0              |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 2              | 1,5            |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter  | 1,5            | 1,8            |
| Afkastsats i %                                    | 4,25           | 4,75           |

### Måling af investeringsejendomme

|                                   | Afkastbaseret     |               |                 | I alt<br>DKK |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------|
|                                   | Salgsværdi<br>DKK | metode<br>DKK | Kostpris<br>DKK |              |
| Værdi                             | 0                 | 107.000.000   | 0               | 107.000.000  |
| Heraf har ekstern valuar vurderet | 0                 | 107.000.000   | 0               | 107.000.000  |

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,25 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,25 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,25 %<br>DKK |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 4,00           | 4,25         | 4,50          |
| Dagsværdi                             | 113.800.000    | 107.000.000  | 101.000.000   |
| Ændring i dagsværdi                   | 6.800.000      | 0            | -6.000.000    |

### 7 Egenkapital

|                              | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. maj           | 500.000                | 35.317.469                  | 35.817.469        |
| Årets resultat               | 0                      | 15.133.347                  | 15.133.347        |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>500.000</b>         | <b>50.450.816</b>           | <b>50.950.816</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2016/17</u>           | <u>2015/16</u>           |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                       | DKK                      | DKK                      |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Efter 5 år                            | 36.429.238               | 40.115.971               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 4.284.762                | 815.878                  |
| Langfristet del                       | <u>40.714.000</u>        | <u>40.931.849</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
|                                       | <b><u>40.714.000</u></b> | <b><u>40.931.849</u></b> |
| <b>Selskabsskat</b>                   |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>0</u>                 | 305.109                  |
| Langfristet del                       | <u>0</u>                 | 305.109                  |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
|                                       | <b><u>0</u></b>          | <b><u>305.109</u></b>    |
| <b>Anden gæld</b>                     |                          |                          |
| Efter 5 år                            | 808.354                  | 837.042                  |
| Mellem 1 og 5 år                      | 90.230                   | 92.062                   |
| Langfristet del                       | <u>898.584</u>           | <u>929.104</u>           |
| Inden for 1 år                        | 610.473                  | 2.253.695                |
| Øvrig kortfristet gæld                | 839.783                  | 679.339                  |
| Kortfristet del                       | <u>1.450.256</u>         | <u>2.933.034</u>         |
|                                       | <b><u>2.348.840</u></b>  | <b><u>3.862.138</u></b>  |

# Noter til årsregnskabet

|                                                                                                              | 2016/17<br>DKK | 2015/16<br>DKK |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                   |                |                |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                           |                |                |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                         |                |                |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på                                                        | 107.000.000    | 89.200.000     |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for statslån:                                                      |                |                |
| Pantebrev på i alt TDKK 1.100, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på | 107.000.000    | 89.200.000     |

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 10 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn           | Hjemsted  |
|----------------|-----------|
| 2L Holding A/S | København |

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kedelsmedien A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke effekt på sammenligningstal og ændringen har ikke væsentlig betydning for indeværende års resultat, balancesum og egenkapital.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,3% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsjendomme 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 salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.