

# Vejle Investor ApS

Nørre Bygade 25, Grejs, 7100 Vejle  
CVR-nr. 27 28 37 48

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.06.17

Brian Michael Overmark  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Vejle Investor ApS  
Nørre Bygade 25, Grejs  
7100 Vejle  
Danmark  
Telefon: 70 20 13 59  
Telefax: 70 20 13 69  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 27 28 37 48  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Brian Michael Overmark

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Vejle Investor ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabets egenkapital er tabt, og vi har konstateret, at selskabets driftsaktivitet må afvikles. På baggrund heraf er årsrapporten i lighed med sidste år aflagt ved brug af nettorealiseringsværdier. Klassifikation og opstilling samt indregning og måling af aktiver og passiver er tilpasset hertil.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. juni 2017

**Direktionen**

Brian Michael Overmark

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Vejle Investor ApS

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejle Investor ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er i lighed med sidste år baseret på brug af nettorealiseringsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### OVERTRÆDELSE AF MOMSLOVGIVNINGEN

I strid med momsloven er der i årets løb ikke indsendt momsangivelser til SKAT rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Kolding, den 21. juni 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen  
Statsaut. revisor



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, projektudvikling samt udlejning. Selskabet har endvidere aktivitet med investering i pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som nævnt i ledelsespåtegningen er selskabets driftsaktivitet under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealisationsværdier.

Selskabets ejendomme er optaget i balancen til skønnede salgsværdier opgjort med basis i en afkastbaseret model. I de tilfælde hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom er denne dog anvendt.

Ejendomsværdierne er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

Det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen. Der føres i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditgivere, og det er ledelsens forventning at den nødvendige kredit kan opnås. Forudsætningen om en kontrolleret afvikling er derfor opretholdt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -451.560 mod DKK 3.706.765 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -92.202.545.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet aflægger regnskab på realisationsbasis, det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen. Der føres i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditgivere, og det er ledelsens forventning at den nødvendige kredit kan opnås. Forudsætningen om en kontrolleret afvikling er derfor opretholdt.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Egne kapitalandele**

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Nominel værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.16		500	500.000	10%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.16			500.000	10%

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>84.715</b>	<b>1.066.315</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>84.715</b>	<b>1.066.315</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	579.826	64.828
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>664.541</b>	<b>1.131.143</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.131.134	2.643.291
<sup>2</sup> Andre finansielle indtægter	265.003	375.609
Andre finansielle omkostninger	-342.114	-443.278
<b>Resultat før skat</b>	<b>-543.704</b>	<b>3.706.765</b>
Skat af årets resultat	92.144	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-451.560</b>	<b>3.706.765</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-451.560	3.706.765
<b>I alt</b>	<b>-451.560</b>	<b>3.706.765</b>

		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>			
Note			
	Investeringsejendomme	15.300.000	40.040.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.300.000</b>	<b>40.040.000</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.300.000</b>	<b>40.040.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	960.818	448.614
	Andre tilgodehavender	2.969.493	31.247
	Periodeafgrænsningsposter	46.868	46.227
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.977.179</b>	<b>526.088</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.670.000	1.975.942
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.670.000</b>	<b>1.975.942</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>45.150</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.647.179</b>	<b>2.547.180</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.947.179</b>	<b>42.587.180</b>

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	-97.202.545	-96.750.986
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-92.202.545</b>	<b>-91.750.986</b>
4 Andre hensatte forpligtelser	7.855.818	6.353.406
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.855.818</b>	<b>6.353.406</b>
5 Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000
5 Gæld til realkreditinstitutter	11.541.362	13.657.284
5 Deposita	713.884	1.943.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.255.246</b>	<b>19.601.055</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	712.849	961.085
Gæld til øvrige kreditinstitutter	86.989.255	105.947.646
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	715.344	807.488
Anden gæld	621.212	654.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>89.038.660</b>	<b>108.383.705</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>105.293.906</b>	<b>127.984.760</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.947.179</b>	<b>42.587.180</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet aflægger regnskab på realisationsbasis, det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen. Der føres i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditgivere, og det er ledelsens forventning at den nødvendige kredit kan opnås. Forudsætningen om en kontrolleret afvikling er derfor opretholdt.

### 2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	21.932	20.309
Renteindtægter i øvrigt	169.590	228.449
Øvrige finansielle indtægter	73.481	126.851
Øvrige finansielle indtægter	243.071	355.300
I alt	265.003	375.609

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	81.060.219
Tilgang i året	20.000
Afgang i året	-35.144.760
Kostpris pr. 31.12.16	45.935.459
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-41.020.219
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	10.384.760
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-30.635.459
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	15.300.000

### 3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien/realisationsværdien for investeringsejendommene. I de tilfælde hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom er denne dog anvendt.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 271 - 366 og et afkastkrav på 7 - 9. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til en passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommenes karakter og vedligeholdelsestilstand.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK

### 4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	7.855.819	6.353.406
I alt	7.855.819	6.353.406

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Ansvarlig lånekapital	0	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	712.849	8.611.871	12.254.211	14.618.369
Deposita	0	0	713.884	1.943.771
I alt	712.849	12.611.871	16.968.095	20.562.140

## 6. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 27.695.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Byg- og Bolig Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.254 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 38.200, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.300. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 29.200 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.000 har pant i solgte ejendomme, og hermed selskabets tilgodehavende herfra på t.DKK 2.650.



## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Middelfart Sparekasse er deponeret gældsbreve og pantebreve med regnskabsværdi på t.DKK 1.700. Sekundær pant er indrømmet Totalbanken.

Selskabet har deponeret anparter nom. t.DKK 9.000 i Juelsminde Erhvervspark ApS til sikkerhed for kationen overfor Handelsbanken. Der er endvidere deponeret udbytteerklæring.

Selskabet har stillet sekundær pant i nom. t.DKK 9.000 i Juelsminde Erhvervspark ApS til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse, og tertiær pant til Totalbanken.

Selskabet har deponeret anparter nom. t.DKK 200 i Birkebækvej 16 ApS til sikkerhed for gæld til Middelfart Sparekasse, sekundær pant er indrømmet Totalbanken.

Selskabet har deponeret anparter nom. t.DKK 200 i V& L Invest ApS til sikkerhed for dets gæld til Totalbanken.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generalforsamlingen har besluttet, at selskabet skal opløses efter reglerne i selskabsloven. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, men anvendelse af reglerne om indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret som følge af likvidationen.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til realisationsværdi/dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger, der skønsmæssigt er fastsat til 3% af værdierne.

Realisationsværdier for investeringsejendomme er fastsat til skønnede salgspriser opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model. I de tilfælde hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom er denne dog anvendt.

Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til en passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommens karakter og vedligeholdelsestilstand.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.