

## **ANF Enterprises ApS**

Lavendelstræde 17 C, 4.  
1462 København K  
CVR-nr. 27587445

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.01.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Adam Nederby Falbert

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

ANF Enterprises ApS  
Lavendelstræde 17 C, 4.  
1462 København K

CVR-nr.: 27587445  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Adam Nederby Falbert

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for ANF Enterprises 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.01.2019

### Direktion

Adam Nederby Falbert

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ANF Enterprises ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANF Enterprises ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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.

#### 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 07.01.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og pantebreve og hermed relateret virksomhed samt at eje aktier og anparter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2017/18 realiseret et overskud på 262.318 t.kr. efter skat. Resultatet er positivt påvirket af avance ved salg af ejendomme i datterselskaber, salg af kapitalandele samt værdireguleringer af selskabets øvrige aktiver. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet forventer også et positivt resultat i 2018/19, men dog på et lavere niveau.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Enkelte af selskabets associerede virksomheder investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsrapporterne for disse selskaber. Ved indregning af de associerede selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsejendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(686.400)</b>	<b>(620)</b>
Personaleomkostninger	2	(581.365)	(552)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.267.765)</b>	<b>(1.172)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		261.663.916	26.975
Andre finansielle indtægter	3	1.686.363	653
Andre finansielle omkostninger	4	(1.492.141)	(790)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>260.590.373</b>	<b>25.666</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.650.000	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.240.373</b>	<b>25.666</b>
Skat af årets resultat		77.754	0
<b>Årets resultat</b>		<b>262.318.127</b>	<b>25.666</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		13.000.000	5.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		16.500.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.984.551	16.439
Overført resultat		230.833.576	4.227
		<b>262.318.127</b>	<b>25.666</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		21.750.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>21.750.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		100.080.802	75.262
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		74.702.397	3.563
Andre værdipapirer og kapitalandele		155.000	400
Andre tilgodehavender		7.347.605	3.434
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>182.285.804</b>	<b>82.659</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>204.035.804</b>	<b>82.659</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.683	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7	7.353.045	10.066
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		77.400	77
Udskudt skat		77.754	0
Andre tilgodehavender		997.981	875
Tilgodehavende selskabsskat		114.000	65
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.672.863</b>	<b>11.083</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.367.781	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.367.781</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.843.979</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>122.884.623</b>	<b>11.083</b>
<b>Aktiver</b>		<b>326.920.427</b>	<b>93.742</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		31.094.185	29.110
Overført overskud eller underskud		275.717.771	44.884
Forslag til udbytte for regnskabsåret		13.000.000	5.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>319.936.956</u></b>	<b><u>79.119</u></b>
Anden gæld		0	3.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>3.730</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	423
Bankgæld		81.362	10.051
Skyldig selskabsskat		0	167
Anden gæld		6.902.109	252
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.983.471</u></b>	<b><u>10.893</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.983.471</u></b>	<b><u>14.623</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>326.920.427</u></b>	<b><u>93.742</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	29.109.634	44.884.195	5.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(16.500.000)	0
Årets resultat	0	1.984.551	247.333.576	13.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>31.094.185</b>	<b>275.717.771</b>	<b>13.000.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				79.118.829
Udbetalt ordinært udbytte				(5.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(16.500.000)
Årets resultat				262.318.127
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>319.936.956</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Enkelte af selskabets associerede virksomheder investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsrapporterne for disse selskaber. Ved indregning af de associerede selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsejendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	573.885	544
Andre omkostninger til social sikring	7.480	8
	<b>581.365</b>	<b>552</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	937.050	272
Dagsværdireguleringer	77.381	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	21	4
Øvrige finansielle indtægter	671.911	377
	<b>1.686.363</b>	<b>653</b>

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	598.297	762
Dagsværdireguleringer	890.690	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.154	28
	<b>1.492.141</b>	<b>790</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	20.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.100.000</b>
Årets opskrivninger	1.650.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.650.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.750.000</b>

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

Dog er ejendommen solgt efter balancedagen, hvorfor ejendommen er målt til salgsværdi.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	46.152.140	3.562.627	400.000	3.433.527
Tilgange	64.375.000	72.076.691	(245.000)	6.195.604
Afgange	(41.532.996)	(936.921)	0	(2.281.526)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.994.144</b>	<b>74.702.397</b>	<b>155.000</b>	<b>7.347.605</b>
Opskrivninger primo	29.109.633	0	0	0
Andel af årets resultat	13.142.811	0	0	0
Udbytte	(6.148.600)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	86.921	0	0	0
Andre reguleringer	611.368	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(5.715.475)	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>31.086.658</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.080.802</b>	<b>74.702.397</b>	<b>155.000</b>	<b>7.347.605</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
CC Fly Holding 1 ApS	København	ApS	24,0
Møker Ejendomme ApS	København	ApS	44,3
Talind 2 ApS	København	ApS	50,0
Provins Invest ApS	København	ApS	50,0
Fuglebakkevej 88 Holding ApS (*)	København	ApS	25,0
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	ApS	33,0
Custom House ApS	København	ApS	33,0
MAL Investment ApS	København	ApS	33,0
Havnens Bygningsudlejning A/S	København	A/S	25,8
Zoto Drift ApS	København	ApS	20,0
Jagtvej 213 ApS	København	ApS	50,0
Møker Venture ApS	København	ApS	44,3
ANF/JANO Lersø Parkallé 107 ApS	København	ApS	50,0

(\*) Selskabet har endnu ikke aflagt årsrapport for 1. regnskabsår.

### 7. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af det samlede tilgodehavende forventes størstedelen først modtaget mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkautioner på 23.648 t.kr. vedrørende associerede virksomheders bankgæld.

Selskabet har påtaget sig pro rata selvskyldnerkaution med 25,8% overfor en associeret virksomheds prioritetsgæld med en samlet hovedstol på 25.680 t.kr. Selskabets selvskyldnerkaution er begrænset til selskabets proratoriske ejerandel på 25,8%, svarende til en kaution på 6.625 t.kr.

Anparter i Custom House ApS er pantsat som sikkerhed for gældsforpligtigelser i selskabet. Den bogførte værdi pr. 30.06.2017 af anparterne i Custom House ApS udgør 1.248 t.kr.

Selskabet har angivet en kaution på 4.500 t.kr. overfor en associeret virksomheds gæld. Gælden udgør 3.450 t.kr. pr. 30.06.2018.

## 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.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser samt årets fakturerede husleje indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelsen af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renovationsarbejder, forventet tomgang m.m.

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

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det

## Anvendt regnskabspraksis

resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år.

Kapitalandele i associerede 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.