



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**J.H.T. EJENDOMSINVEST ANPARTSSELSKAB**

**STOREGADE 13, 6270 TØNDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2016

---

Chris Vestergaard Tygesen

**CVR-NR. 27 92 57 90**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6-7
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	J.H.T. Ejendomsinvest Anpartsselskab Storegade 13 6270 Tønder  Telefon: 74721652  CVR-nr.: 27 92 57 90 Stiftet: 30. juni 2004 Hjemsted: Tønder Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Jørn Anton Tygesen Chris Vestergaard Tygesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg  Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	Advodan Vestergade 14 6270 Tønder

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for J.H.T. Ejendomsinvest Anpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 28. november 2016

Direktion:

---

Jørn Anton Tygesen

---

Chris Vestergaard Tygesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i J.H.T. Ejendomsinvest Anpartsselskab*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for J.H.T. Ejendomsinvest Anpartsselskab for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en portefølje af investeringsejendomme, hvoraf hovedparten af ejendommene er beliggende i Tønder. Der er primært tale om strøgejendomme, der udlejes til detailforretninger, samt beboelsesejendomme.

En stor del af ejendomsporteføljen er beliggende i områder, med en lav omsætning af strøgejendomme, hvilket medfører en vis usikkerhed relateret til vurderingen af afkastkravene til ejendommene.

Der vurderes, at være specifik usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af en række beboelsesejendomme beliggende i Randers, idet disse ejendomme er udlejede på lejekontrakter af ældre dato, der medfører en lejeindtægt, der ligger under markedslejen. I årets løb er der sket huslejestigninger på disse ejendomme i forbindelse med vundet retssag omkring huslejeniveau. Beboelsesejendommene i Randers er dog fortsat udlejet til under markedslejen. Ejendommene er derfor værdiansat til en vurderet prissætning baseret på salgspriser på lignende lejligheder i området.

Der vurderes endvidere at være specifik usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af en strøgejendom beliggende i Holbæk. Usikkerheden er knyttet til huslejepotentialet på ejendommen, som følge af en omsætningsbestemt huslejekontrakt. Vurderingen af potentialet er baseret på den seneste udvikling i lejers forretning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 drevet en portefølje af investeringsejendomme.

Selskabets regnskabsår blev sidste år omlagt, således at sidste regnskabsår kun omfattede 9 måneder. Omlægningen blev gennemført af hensyn til søsterselskabets sæson.

Selskabet har realiseret et overskud for regnskabsåret 2015/16 på 1.145 tkr. efter skat. Resultatet anses for tilfredsstillende, men lavere end budgetteret.

Afvigelsen til budget skyldes hovedsageligt højere finansieringsomkostninger end forventet blandt andet i forbindelse med omlægning af lån mv.

Pr. statusdagen er selskabets ejendomsportefølje fuldt udlejet.

Selskabet har indgået aftaler med Nykredit og Danske Bank om en langsigtet finansieringsplan for selskabet og for Tygesen-Koncernen som helhed.

De indgåede aftaler sikrer, at koncernen, på både kort og lang sigt, får mulighed for at udvikle dels ejendomsporteføljen og dels butiksdriften i overensstemmelse med ønskerne herfor.

Finansieringsaftalerne er baseret på selskabets fremtidige indtjeningsforventninger, men giver mulighed for at finansiere periodevis tomgang samt løbende forbedringer af ejendomsporteføljen.

Det er selskabets hensigt over tid at mindske ejendomsporteføljen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke, udover det ovenfor beskrevne, efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESBERETNING

### Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet kan generere et overskud for 2016/17 mellem 1.200 og 1.400 tkr. Forventningerne er baseret på, at selskabet har indgået lejeaftaler, der medfører, at alle lejemål i porteføljen er fuldt udlejede.

Der arbejdes til stadighed med udvikling og optimering af ejendommene. Herunder arbejdes der med forbedring og optimering af vand og varmeafregning i alle lejemål, hvilket på sigt forventes at bidrage positivt til indtjeningen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.665.334</b>	<b>4.095</b>
Personaleomkostninger.....	1	-896.704	-649
Af- og nedskrivninger.....		-128.100	-127
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		265.869	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.906.399</b>	<b>3.319</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	219.331	315
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.657.599	-2.478
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.468.131</b>	<b>1.156</b>
Skat af årets resultat.....	4	-323.410	-255
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.144.721</b>	<b>901</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.144.721	901
<b>I ALT</b> .....		<b>1.144.721</b>	<b>901</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		23.173	30
Investeringsjendomme.....		108.553.369	108.213
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>108.576.542</b>	<b>108.243</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		796.445	734
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>796.445</b>	<b>734</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>109.372.987</b>	<b>108.977</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		81.561	226
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.289.452	1.279
Andre tilgodehavender.....		2.877	3
Periodeafgrænsningsposter.....		342.485	135
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.716.375</b>	<b>1.643</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.502.727</b>	<b>3.753</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.219.102</b>	<b>5.396</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>114.592.089</b>	<b>114.373</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		8.575.595	8.576
Overført overskud.....		6.143.264	5.993
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>14.718.859</b>	<b>14.569</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.567.058	3.731
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.567.058</b>	<b>3.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		75.139.486	75.328
Banklån.....		4.045.613	4.546
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>79.185.099</b>	<b>79.874</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	1.041.356	1.662
Gæld til pengeinstitutter.....		1.820.036	1.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.989	39
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9	86.981	0
Anden gæld.....		14.155.228	13.336
Periodeafgrænsningsposter.....		1.483	33
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.121.073</b>	<b>16.199</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>96.306.172</b>	<b>96.073</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>114.592.089</b>	<b>114.373</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2014/15: 2)			
Løn og gager.....	735.989	519	
Pensioner.....	105.480	79	
Omkostninger til social sikring.....	5.055	5	
Andre personaleomkostninger.....	50.180	46	
	<b>896.704</b>	<b>649</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	46.096	70	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	173.235	245	
	<b>219.331</b>	<b>315</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	40	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.657.599	2.438	
	<b>3.657.599</b>	<b>2.478</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	323.410	255	
	<b>323.410</b>	<b>255</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....	46.913	106.758.830	
Tilgang.....	0	74.957	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>	<b>46.913</b>	<b>106.833.787</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	17.420	0	
Årets afskrivninger .....	6.320	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>	<b>23.740</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....	0	1.453.713	
Årets værdireguleringer.....	0	265.869	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>1.719.582</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<b>23.173</b>	<b>108.553.369</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. juli 2015.....				796.445	
Kostpris 30. juni 2016.....				796.445	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>				<b>796.445</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>7</b>
				Overført overskud	
				I alt	
		Anpartskapital			
Egenkapital 30. juni 2015.....	8.575.595	5.993.004	14.568.599		
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		161.628	161.628		
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2015.....</b>	<b>8.575.595</b>	<b>6.154.632</b>	<b>14.730.227</b>		
Andre reguleringer.....		-1.156.089	-1.156.089		
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.144.721	1.144.721		
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>8.575.595</b>	<b>6.143.264</b>	<b>14.718.859</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>8</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	76.488.926	75.680.842	541.356	68.862.584	
Banklån.....	5.045.613	4.545.613	500.000	2.045.613	
	<b>81.534.539</b>	<b>80.226.455</b>	<b>1.041.356</b>	<b>70.908.197</b>	
 <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>					 <b>9</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Brdr. Tygesen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 108.553 tkr, Der er yderligere stillet sikkerhed med likvide beholdninger 3.503 tkr, for alt mellemværende med realkreditinstitut, der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve nom. 21.511 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 108.553 tkr, samt skadesløsbrev nom. 9.500 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 45.783 tkr., der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med virksomhedspant nom. 5.000 tkr. omfattende simple fordringer, varelager, køretøjer, driftsmateriel og immaterielle rettigheder med en bogført værdi på 1.992 tkr., der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 3.503 tkr. der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J.H.T. Ejendomsinvest Anpartsselskab for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris svarende til det modtagne provenu ved låneoptagelse med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Tidligere blev prioritetsgæld målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forbedring af årets resultat efter skat med 648 tkr. som følge af ej udgiftsførte låneomkostninger ved optagelse af lån på 415 tkr. før skat samt ej udgiftsført kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi på 416 tkr. før skat, en formindskelse af balancesummen med 831 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 648 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forøget med 183 tkr.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger består af udgifter til ejendomsskat, forsikring, el, vand og varme mm. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-30 %

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.  
Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Der er i årsrapporten for 2015/16 anvendt forrentningskrav mellem 6,25 % og 7 % afhængigt af ejendommenes beliggenhed og anvendelsesformål.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita. Andre tilgodehavender omfatter indeståender hos Grundejernes Investeringsfond.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.