



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

**LISTOFTEGÅRD EJENDOMME APS**  
**GRØNNEGADE 20 B, 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2017

---

Peter Vase

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Listoftegård Ejendomme ApS Grønnegade 20 B 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 30 26 14 Stiftet: 20. december 2004 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Norup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Listoftegård Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. maj 2017

Direktion:

---

Jesper Norup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Listoftegård Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Listoftegård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **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.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Kolding, den 6. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og handel med fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>956.138</b>	<b>704</b>
Personaleomkostninger.....	1	-92.344	-139
Af- og nedskrivninger.....		-2.402	-5
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.427.155	425
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.288.547</b>	<b>985</b>
Andre finansielle indtægter.....		10.983	113
Andre finansielle omkostninger.....		-329.778	-371
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.969.752</b>	<b>727</b>
Skat af årets resultat.....	2	-432.948	-176
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.536.804</b>	<b>551</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.536.804	551
<b>I ALT</b> .....		<b>1.536.804</b>	<b>551</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		12.485.000	19.164
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.485.000</b>	<b>19.164</b>
Pantebreve.....		113.279	131
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>113.279</b>	<b>131</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.598.279</b>	<b>19.295</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.400.303	38
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	204
Andre tilgodehavender.....		24.604	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.268	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.430.175</b>	<b>242</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.194.919</b>	<b>537</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.625.094</b>	<b>779</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.223.373</b>	<b>20.074</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		126.000	126
Overført overskud.....		5.577.014	4.375
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>5.703.014</b>	<b>4.501</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		549.302	642
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>549.302</b>	<b>642</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.197.138	10.772
Pantebreve.....		193.497	200
Deposita.....		385.799	426
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>8.776.434</b>	<b>11.398</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	8.013.309	3.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		64.400	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		202.953	85
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		141.746	0
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		525.646	125
Anden gæld.....		246.569	229
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.194.623</b>	<b>3.533</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.971.057</b>	<b>14.931</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.223.373</b>	<b>20.074</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	89.243	135	
Omkostninger til social sikring.....	3.101	4	
	<b>92.344</b>	<b>139</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	525.646	125	
Regulering af udskudt skat.....	-92.698	51	
	<b>432.948</b>	<b>176</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		16.224.663	
Tilgang.....		297.786	
Afgang.....		-6.552.198	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>9.970.251</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		2.940.337	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-425.588	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>2.514.749</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>12.485.000</b>	

## NOTER

### Note

Selskabets investeringsejendomme omfatter seks boligejendomme og en bolig. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Nedenfor er boligejendommen beskrevet i kategorier svarende til deres geografiske placering:

#### Fredericia

Selskabets investeringsejendomme i Fredericia omfatter en boligejendom med 3 lejligheder og et samlet boligareal på i alt 310 m<sup>2</sup>. Boligejendommen er placeret udenfor Fredericia by og er anskaffet i 2013.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 155 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 635 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 44 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

#### Daugård

Selskabets investeringsejendomme i Daugård omfatter en boligejendom med 3 lejligheder og et samlet boligareal på i alt 213 m<sup>2</sup>. Boligejendommen er placeret centralt i Daugård by og er anskaffet i 2005.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 115 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 700 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 36 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

#### Uldum

Selskabets investeringsejendomme i Uldum omfatter en boligejendom med 3 lejligheder og et samlet boligareal på i alt 240 m<sup>2</sup>. Boligejendommen er placeret centralt i Uldum by og er anskaffet i 2006.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 106 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 585 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 34 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

#### Jelling

Selskabets investeringsejendomme i Jelling omfatter en boligejendom med 4 lejligheder og et samlet boligareal på i alt 272 m<sup>2</sup>. Boligejendommen ligger i en lille by udenfor Jelling og er anskaffet i 2006.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 144 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 720 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 49 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

## NOTER

### Note

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

#### Løsning

Selskabets investeringsejendomme i Løsning omfatter en boligejendom med 3 lejligheder og et samlet boligareal på i alt 252 m<sup>2</sup>. Boligejendommen er placeret centralt i Løsning by og er anskaffet i 2006.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 122 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 680 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 45 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

#### Hedensted

Selskabets investeringsejendomme i Hedensted omfatter en bolig- og erhvervsjendom med 3 private lejemål og 3 erhvervs lejemål og et samlet boligareal på i alt 465 m<sup>2</sup>. Boligejendommen er placeret centralt i Hedensted by og er anskaffet i 2005.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 249 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 710 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 63 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

#### Ribe

Selskabets investeringsejendomme i Ribe omfatter en bolig med et privat lejemål og et boligareal på i alt 135 m<sup>2</sup>. Boligejendommen er placeret udenfor Ribe by og er anskaffet i 2011.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 36 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 439 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 24 tkr. samt en udlejningsprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i byen.

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>4</b>
			Pantebreve	
Kostpris 1. januar 2016.....			163.649	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>			<b>163.649</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....			32.877	
Årets nedskrivning.....			17.493	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>			<b>50.370</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>			<b>113.279</b>	
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	126.000	4.040.210		4.166.210
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.536.804		1.536.804
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>126.000</b>	<b>5.577.014</b>		<b>5.703.014</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.820.396	16.210.447	8.013.309	6.484.183
Pantebreve.....	200.000	193.497	0	163.000
Deposita.....	426.254	385.799	0	385.799
	<b>14.446.650</b>	<b>16.789.743</b>	<b>8.013.309</b>	<b>7.032.982</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
<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 Vase & Norup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.572 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.485 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 2.500 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede og andre virksomheder, der indgår i en samlet kreditramme på 43 mio. kr. Den samlede gæld er opgjort til 27.186 tkr. pr. 31. december 2016.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Listoftegård Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 9 tkr. og efter skat med 7 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 9 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, 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.

### **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.

### **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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

**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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.