

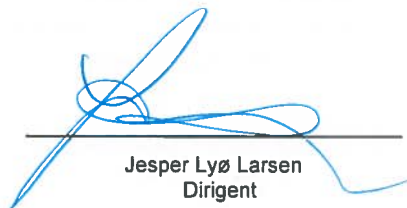
## **Easyliving ApS**

Egebæksvej 38, 5000 Odense C

**CVR-nr. 28 86 08 70**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24/09 2018



---

Jesper Lyø Larsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	17

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Easyliving ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. september 2018

Direktion

Janus Hauge

Jesper Lyø Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Easyliving ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Easyliving ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 vidnen 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.

Odense, den 24. september 2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Laila Hansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16256

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Easyliving ApS  
Egebæksvej 38  
5000 Odense C

CVR-nr.: 28 86 08 70

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 29. juni 2005

Hjemsted: Odense

### Direktion

Janus Hauge  
Jesper Lyø Larsen

### Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle fast ejendom, herunder opførelse, udlejning, salg og investering i grunde, bygninger samt andet til fast ejendom relateret virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et mere restvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 677.461, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 6.736.936.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 (12 mdr.) kr.	2016/17 (18 mdr.) t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.201.087</b>	<b>451</b>
Personaleomkostninger	2	-264.266	-556
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>936.821</b>	<b>-105</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.058	-2
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>931.763</b>	<b>-107</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	0	566
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>931.763</b>	<b>459</b>
Finansielle indtægter	4	100.214	8
Andre finansielle omkostninger		-221.522	-400
<b>Resultat før skat</b>		<b>810.455</b>	<b>67</b>
Skat af årets resultat	5	-132.994	-12
<b>Årets resultat</b>		<b>677.461</b>	<b>55</b>
Foreslået udbytte		60.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	2.112
Overført resultat		617.461	-2.057
		<b>677.461</b>	<b>55</b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	5.600.000	5.599
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	18.547	23
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.618.547</b>	<b>5.622</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.618.547</b>	<b>5.622</b>
Aktiver bestemt til salg		8.577.338	5.505
<b>Aktiver bestemt til salg</b>		<b>8.577.338</b>	<b>5.505</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.900	18
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	86.775	46
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.730.990	1.303
Andre tilgodehavender		338.614	363
Selskabsskat		0	8
Periodeafgrænsningsposter		50.065	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.226.344</b>	<b>1.738</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>542.402</b>	<b>429</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.346.084</b>	<b>7.672</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.964.631</b>	<b>13.294</b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		375.000	375
Overført resultat		6.301.936	5.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		60.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>6.736.936</b>	<b>6.061</b>
Hensættelse til udskudt skat		530.000	468
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>530.000</b>	<b>468</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.167.684	2.261
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.112.757	2.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.280.441</b>	<b>4.311</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	200.000	300
Kreditinstitutter		5.140.587	1.003
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		614.699	230
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		83.346	522
Skyldigt sambeskatningsbidrag		70.994	0
Anden gæld		28.778	190
Deposita		228.850	209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.417.254</b>	<b>2.454</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.697.695</b>	<b>6.765</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.964.631</b>	<b>13.294</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	375.000	5.684.475	0	6.059.475
Årets resultat	0	617.461	60.000	677.461
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>375.000</b>	<b>6.301.936</b>	<b>60.000</b>	<b>6.736.936</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi af forøget.

	2017/18 (12 mdr.) kr.	2016/17 (18 mdr.) t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	238.799	531
Andre omkostninger til social sikring	16.664	11
Andre personaleomkostninger	8.803	14
	<u>264.266</u>	<u>556</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>510</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>510</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>56</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>56</u>
	<u>0</u>	<u>566</u>

## Noter til årsrapporten

	2017/18 (12 mdr.) <u>kr.</u>	2016/17 (18 mdr.) <u>t.kr.</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	98.280	6
Andre finansielle indtægter	1.934	2
	<u><b>100.214</b></u>	<u><b>8</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	70.994	0
Regulering udskudt skat	62.000	12
	<u><b>132.994</b></u>	<u><b>12</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli	<u>3.112.704</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.112.704</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>2.487.296</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.487.296</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>5.600.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål, som alle er beliggende i Odense.

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

Ved opgørelsen af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter til årsrapporten

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets Ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætninger er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et afkastkrav på 7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	6.027.092	5.600.000	5.248.707
Ændring i dagsværdi	427.092	0	-351.293



## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. juli	25.291
Tilgang i årets løb	65.900
Afgang i årets løb	-65.900
Kostpris 30. juni	<u>25.291</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	1.686
Årets afskrivninger	5.058
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>6.744</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>18.547</u></u></b>

### 8 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Igangværende arbejder, salgspris	<u>86.775</u>	<u>46</u>
	<b><u><u>86.775</u></u></b>	<b><u><u>46</u></u></b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.560.964	2.367.684	200.000	1.447.596
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>2.050.392</u>	<u>2.112.757</u>	<u>0</u>	<u>2.176.856</u>
	<b><u><u>4.611.356</u></u></b>	<b><u><u>4.480.441</u></u></b>	<b><u><u>200.000</u></u></b>	<b><u><u>3.624.452</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
<b>10 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	35.640	43.200
Mellem 1 og 5 år	202.240	0
	<u>237.880</u>	<u>43.200</u>

### 11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og soldarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Easyliving Holding ApS (administrationsselskab), hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

#### Eventualforpligtelser overfor moder- og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabets samlede engagement med pengeinstitut.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.2.446, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 5.600.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev, t.kr. 5.500, der giver pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 6.024.

Herudover er indestående på sikringskonto stillet til sikkerhed for gæld i pengeinstitut. Saldi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 225.

Selskabet har afgivet betalingsgarantier for t.kr. 153.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Easyliving ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte tilknyttede til anskaffelsen.

Investeringsjendommene indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et afkast på 7%.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendommene har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældres, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

### **Aktiver bestemt til salg**

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.