

# NN Ejendomme ApS

Kirstinehøj 57  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 29 17 94 41

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018

---

Lars Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | Side |
|--|------|
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledespåtegning                             | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                        | 5    |
| Ledelsesberetning                          | 6    |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7    |
| Balance 31. december                       | 8    |
| Noter til årsrapporten                     | 10   |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for NN Ejendomme 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 23. maj 2018

### Direktion

Jan Tommy Nielsen

Lars Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i NN Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## 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 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.

## 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.

Kgs. Lyngby, den 23. maj 2018

ECOMENTOR

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34367

## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | NN Ejendomme ApS<br>Kirstinehøj 57<br>2770 Kastrup<br>CVR-nr.: 29 17 94 41<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017<br>Stiftet: 11. november 2005<br>Regnskabsår: 12. regnskabsår<br>Hjemsted: Tårnby |
| <b>Direktion</b> | Jan Tommy Nielsen<br>Lars Nielsen   |
| <b>Revision</b>  | ECOMENTOR<br>Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Engelsborgvej 31<br>2800 Kgs. Lyngby   |

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og administrere fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 330.818, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 756.616.

Årets resultat er tilfredsstillende.

## **Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici**

### ***Renterisici***

Idet den rentebærende nettogæld ikke udgør et væsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

## **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. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.           | <u>2016</u><br>kr.           |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |             | <b>579.418</b>               | <b>793.356</b>               |
| Personaleomkostninger                                      | 1           | <u>0</u>                     | <u>0</u>                     |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>579.418</b>               | <b>793.356</b>               |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                   |             | <u>0</u>                     | <u>0</u>                     |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |             | <b>579.418</b>               | <b>793.356</b>               |
| Finansielle indtægter                                      | 2           | 0                            | 975                          |
| Finansielle omkostninger                                   | 3           | <u>-152.886</u>              | <u>-158.638</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |             | <b>426.532</b>               | <b>635.693</b>               |
| Skat af årets resultat                                     | 4           | <u>-95.714</u>               | <u>-139.810</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                                      |             | <b><u><u>330.818</u></u></b> | <b><u><u>495.883</u></u></b> |
| <br>   |             |                              |                              |
| Foreslået udbytte  |             | 0                            | 400.000                      |
| Ekstraordinært udbytte                                     |             | 600.000                      | 0                            |
| Overført resultat  |             | <u>-269.182</u>              | <u>95.883</u>                |
|  |             | <b><u><u>330.818</u></u></b> | <b><u><u>495.883</u></u></b> |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.             | <u>2016</u><br>kr.             |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |                                |
| Investeringsejendomme           | 5           | <u>6.000.000</u>               | <u>6.000.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>6.000.000</b></u>        | <u><b>6.000.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>6.000.000</b></u>        | <u><b>6.000.000</b></u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>0</u>                       | <u>1.312</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>0</b></u>                | <u><b>1.312</b></u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>119.208</b></u>          | <u><b>893.415</b></u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>119.208</b></u>          | <u><b>894.727</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>6.119.208</b></u></u> | <u><u><b>6.894.727</b></u></u> |

## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr.      | <u>2016</u><br>kr.      |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>   |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital  |             | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat   |             | 631.616                 | 900.798                 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                             |             | <u>0</u>                | <u>400.000</u>          |
| <b>Egenkapital</b>  | <b>6</b>    | <b><u>756.616</u></b>   | <b><u>1.425.798</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                                    |             | <u>683.756</u>          | <u>630.621</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                             |             | <b><u>683.756</u></b>   | <b><u>630.621</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                                  |             | <u>4.278.325</u>        | <u>4.529.734</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                          | <b>7</b>    | <b><u>4.278.325</u></b> | <b><u>4.529.734</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser              | 7           | 251.030                 | 233.182                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldig social sikring |             | <u>149.481</u>          | <u>75.392</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>400.511</u></b>   | <b><u>308.574</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                 |             | <b><u>4.678.836</u></b> | <b><u>4.838.308</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>   |             | <b><u>6.119.208</u></b> | <b><u>6.894.727</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                           | 8           |                         |                         |

## Noter

|  | <u>2017</u>           | <u>2016</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                       |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter                    | 0                     | 841                   |
| Rentegodtgørelse for acontoskat                | <u>0</u>              | <u>134</u>            |
|  | <u><b>0</b></u>       | <u><b>975</b></u>     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>152.886</u>        | <u>158.638</u>        |
|  | <u><b>152.886</b></u> | <u><b>158.638</b></u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                            | 40.832                | 73.392                |
| Årets udskudte skat                            | 53.135                | 66.418                |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | <u>1.747</u>          | <u>0</u>              |
|  | <u><b>95.714</b></u>  | <u><b>139.810</b></u> |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 6.908.183             |
| Kostpris 31. december 2017                     | 6.908.183             |
| Værdireguleringer 1. januar 2017               | -908.183              |
| Værdireguleringer 31. december 2017            | -908.183              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <b>6.000.000</b>      |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ledelsens forventning til det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der kan derfor i sagens natur være en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommen.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,78 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 0,1%      | Basis     | -0,1 %    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                       | kr.       | kr.       | kr.       |
| Afkastprocent                         | 7,85      | 7,75      | 7,65      |
| Dagsværdi                             | 5.923.810 | 6.000.000 | 6.078.176 |
| Ændring i dagsværdi                   | -76.190   | 0         | 78.176    |

## Noter

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

### 6 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | Foreslået<br>ekstraordinær<br>t udbytte | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|---|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2017           | 125.000                 | 900.798              | 400.000                                       | 0                                       | 1.425.798      |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                    | -400.000                                      | 0                                       | -400.000       |
| Betalt ekstraordinært udbytte        | 0                       | 0                    | 0   | -600.000                                | -600.000       |
| Årets resultat                       | 0                       | -269.182             | 0   | 600.000                                 | 330.818        |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b> | <b>125.000</b>          | <b>631.616</b>       | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                                | <b>756.616</b> |

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt kr. 125. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2017 | Gæld<br>31. december<br>2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.762.916              | 4.529.355                    | 251.030            | 3.234.286              |
|                                | <b>4.762.916</b>       | <b>4.529.355</b>             | <b>251.030</b>     | <b>3.234.286</b>       |

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.529, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.500 i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NN Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv. Under andre eksterne omkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, der omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., som afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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

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 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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