

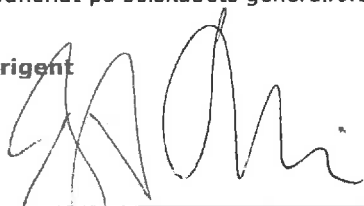
## **Ejendomsselskabet Blitz ApS**

c/o Accounting.dk ApS  
Saantesvej 13, 1.  
2820 Gentofte  
CVR-nr. 29690200

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.07.2018

**Dirigent**



Navn: Bengt Olof Tony Sundström

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Blitz ApS  
c/o Accounting.dk ApS Saantesvej 13, 1.  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 29690200

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Bengt Olof Tony Sundström

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Blitz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

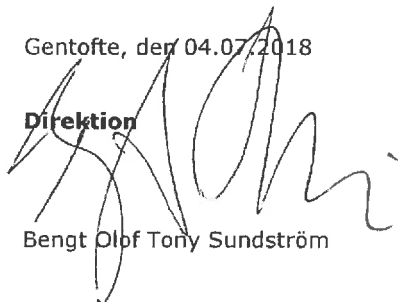
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 04.07.2018

**Direktion**

Bengt Olof Tony Sundström



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Blixtz ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blixtz ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvor det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af finansiell støtte fra moderselskabet Blixtz Holding A/S. Som beskrevet i note 1 er det ledelsens forventning at selskabet vil kunne opretholde den finansielle støtte fra moderselskabet der er nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, fortager 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

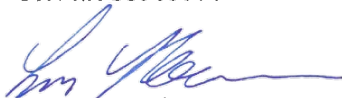
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 04.07.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Lars Siggaard Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32208



Bryndis Simonardóttir  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40064

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og den dermed beslægtede virksomhed, herunder blandt andet udlejning af kunstner-atelier, at drive handels-, service- og udlejningsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter samt at afholde markedsaktiviteter og dermed beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for Ejendomsselskabet Blixtz ApS udviser et underskud på 14.052 t.kr. mod et overskud på 643 t.kr. i 2016. Årets resultat er bl.a. påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investerings-ejendomme på 7 mio. kr.

Årets resultat anses som utilfredsstillende. Selskabet arbejder på en tilpasning af aktiviteten for i 2018 at skabe et overskud, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

### Kapitalforhold

Selskabet har pr. 31. december 2017 tabt sin anpartskapital. Selskabet har d. 29. juni 2018 modtaget gældseftergivelse fra moderselskabet Blixtz Holding A/S, og dermed er selskabets kapital reetableret.

Selskabet har ved aflæggelsen af årsrapporten modtaget finansiel støtte i form af en tilbagetrædelseserklæring for gæld til tilknyttede virksomheder udgørende 95 mio.kr. pr. 31. december 2017.

Selskabet forventer en forbedring i indtjeningen i 2018. Ledelsen forventer at selskabet kan opretholde den finansielle støtte fra moderselskabet herunder tilbagetrædelseserklæring minimum frem til 1. januar 2019 og har på denne baggrund aflagt årsrapporten for 2017 under forudsætning af fortsat drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er d. 29 juni 2018 foretaget gældseftergivelse på 15 mio. kr. af selskabets gæld til moderselskabet Blixtz Holding A/S.

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>(502.944)</b>	<b>630.305</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(9.960)</u>	<u>(1.025.984)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(512.904)</b>	<b>(395.679)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		768.245	553.078
Andre finansielle indtægter		0	4.500.000
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(3.714.833)	(3.552.328)
Andre finansielle omkostninger		<u>(42.514)</u>	<u>(101.318)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(3.502.006)</b>	<b>1.003.753</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(7.196.554)</u>	<u>(60.401)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(10.698.560)</b>	<b>943.352</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(3.353.306)</u>	<u>(300.425)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(14.051.866)</b>	<b>642.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(14.051.866)</u>	<u>642.927</u>
		<b>(14.051.866)</b>	<b>642.927</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
Investeringsjendomme		<u>10.155.894</u>	<u>17.352.448</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>10.155.894</u></b>	<b><u>17.352.448</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>74.256.484</u>	<u>74.256.484</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>74.256.484</u></b>	<b><u>74.256.484</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>84.412.378</u></b>	<b><u>91.608.932</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	59.579
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.866.086	14.955.280
Udskudt skat		239.803	0
Andre tilgodehavender		597.480	489.377
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>109.443</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>21.703.369</u></b>	<b><u>15.613.679</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>691</u></b>	<b><u>78.426</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>21.704.060</u></b>	<b><u>15.692.105</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>106.116.438</u></b>	<b><u>107.301.037</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(13.313.167)	738.699
<b>Egenkapital</b>		<b>(12.813.167)</b>	<b>1.238.699</b>
Udskudt skat		0	8.605.735
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>8.605.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.097.519	2.397.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.997.695	8.997.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.095.214</b>	<b>11.394.810</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		214.362	367.996
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	109.059.898	84.926.355
Anden gæld		559.831	648.282
Periodeafgrænsningsposter		300	119.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>109.834.391</b>	<b>86.061.793</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>118.929.605</b>	<b>97.456.603</b>
<b>Passiver</b>		<b>106.116.438</b>	<b>107.301.037</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	738.699	1.238.699
Årets resultat	0	(14.051.866)	(14.051.866)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(13.313.167)</b>	<b>(12.813.167)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af finansiell støtte fra moderselskabet Blitz Holding A/S i form af en tilbagetrædelseserklæring jf. omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har ved aflæggelsen af årsrapporten modtaget finansiell støtte i form af en tilbagetrædelseserklæring for gæld til tilknyttede virksomheder udgørende 95 mio. kr. pr. 31. december 2017. Skulle denne tilbagetrædelseserklæring mod forventning blive trukket tilbage, eller skulle moderselskabet kræve betaling af de renter der tilskrives i perioden, vil selskabet ikke kunne opretholde sin drift med mindre der tilføres yderligere likviditet til selskabet.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	9.765	975.454
Andre omkostninger til social sikring	<u>195</u>	<u>50.530</u>
	<b>9.960</b>	<b>1.025.984</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>12</u>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(216.079)	0
Regulering vedrørende tidligere år	3.569.385	1.082.887
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>(782.462)</u>
	<b>3.353.306</b>	<b>300.425</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	19.180.989
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.180.989</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.828.541)
Årets dagsværdireguleringer	(7.196.554)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(9.025.095)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.155.894</b>

For de investeringsejendomme der målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, anvendes der afkastkrav på 7,75% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 0,3 mio. kr.

### 5. Finansielle anlægsaktiver

Egenkapitalen i Chatueau Vignelaure er opgjort efter lokale franske regnskabsregler, hvilket påvirker værdien af de enkelte indregnede aktiver, herunder særligt grunde og bygninger (vinslottet), som er indregnet til oprindelig anskaffelsessum. Dagsværdien overstiger den indregnede værdi af vinslottet, hvilket understøtter værdien af den indregnede kapitalandel pr. 31. december 2017.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:				
Chateau Vignelaure	Rians, Frankrig	100,0	(8.646.968)	(4.224.914)
Passionsfabrikken ApS	Gentofte	100,0	(11.750.255)	(496.234)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	500.000	1	500.000
	<b>500.000</b>		<b>500.000</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

### 7. Gæld til tilknyttede virksomheder

I forbindelse med køb af ejendommen på Rovsingsgade 64-68, har SKAT krævet betaling fra Ejendomsselskabet Blixtz ApS vedrørende en tidligere solgt ejendom. Selskabet har krævet en genåbning af skatteansættelsen og sagen er stadigvæk åben. Såfremt afgørelsen bliver i selskabets favør, skal beløbet på ca. 12,5 mio. kr. betales til Lauritz.com A/S afledt af spaltningen af ejendommen på Rovsingsgade 64-68 den 3. april 2015.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en lejekontrakt med en uopsigelighed på 12 måneder.

Selskabet indgår i en international sambeskatning med Blixtz Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herfor for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.098 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.156 t.kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Blixtz Holding A/S, CVR-nr.: 75559828, Gentofte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men der er foretaget enkelte reklasifikationer i sammneligningstal hvilket ikke har haft nogen effekt på årets resultat eller egenkapital.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning som primært består af lejeindtægter m.v. indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Investerings ejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber ved sædvanlig markedsføring og rimelig tid til forhandling på balancedagen. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen reduceres tillige, hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i selskabet siden moderselskabets erhvervelse af kapitalandelene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.