

# **KBO Kalundborg ApS**

Gåsetoftevej 70, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 29 92 60 42

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.18

Peter Rønnow  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

---

---

**Selskabet**

---

KBO Kalundborg ApS  
Gåsetoftevej 70  
4400 Kalundborg  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 29 92 60 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Rønnow

---

**Bestyrelse**

---

Bent Kristensen  
Peter Rønnow

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for KBO Kalundborg 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 15. juni 2018

**Direktionen**

Peter Rønnow

**Bestyrelsen**

Bent Kristensen

Peter Rønnow

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i KBO Kalundborg ApS

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KBO Kalundborg ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 blev ikke revideret. Sammenligningstillene i årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 er derfor ikke revideret.

## 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabs-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

lovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **OVERTRÆDELSE AF SELSKABSLOVEN**

*Manglende indberetning til registeret over reelle ejere*

Der er i strid med selskabsloven ikke sket indberetning til registeret over reelle ejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Næstved, den 15. juni 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33780



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 13.948 pr. 31.12.17. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Selskabet har drøftet de beregnede dagsværdier af selskabets investeringsejendomme med selskabets realkreditinstitut og har efter aftale med realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgsindsats vedrørende selskabets ejendomme via en ejendomsmægler. På baggrund af dialog med ejendomsmægleren er det ledelsens forventning, at ejendommene vil blive udbudt til salg til en samlet værdi på t.DKK 17.475. Ledelsen vurderer, at det er forbundet med betydelig usikkerhed om selskabets ejendomme kan realiseres til denne salgsværdi, hvorfor den ikke er lagt til grund for den indregnede dagsværdi i årsregnskabet.

### Usædvanlige forhold

Der har i året været følgende usædvanlige forhold af betydning i årsrapporten:

- På baggrund af drøftelser og forhandlinger med selskabets kreditgivere er det ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i årsrapporterne for 2015 og 2016, der var baseret på valuarvurderinger, ikke har været retvisende. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien ved udgangen af både 2015 og 2016 burde have været t.DKK 13.948.

Forholdene er korrigeret som beskrevet i afsnittet "Væsentlige fejl" i anvendt regnskabspraksis, hvortil der henvises. Ændringer indebærer en negativ påvirkning af sidste års egenkapital med t.DKK 12.547.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -582.955 mod DKK 28.449 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -21.280.147.

*Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital pr. 31.12.2017 og en anstrengt likviditet i lighed med de seneste år. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabets drift har i de seneste år været opretholdt på baggrund af en løbende dialog med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut. Selskabets normale drift generer ikke tilstrækkelig med indtjening og likviditet til, at der kan betales afdrag på selskabets gældsforpligtelser. Selskabet har søgt at skabe en positiv udvikling i driften gennem kontrolleret salg af ejendomme samt fortsat udvikling af eksisterende ejendomme i et forsøg på at reetablere selskabskapitalen og minimere eventuelle tab for selskabets kreditorer.

Selskabet har haft afdragsfrihed på selskabets realkreditgæld, men denne afdragsfrihed ophører som udgangspunkt medio 2018. Ledelsen har på denne baggrund haft forhandlinger med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut omkring opretholdelsen af en finansieringsløsning for selskabet, der gør det muligt for selskabet at fortsætte driften i det kommende år. Da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om en finansieringsløsning, der giver tilstrækkelig med likviditet til sikring af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år, er der således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer dog, at det i lighed med tidligere år vil være muligt at opnå en finansieringsløsning med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets udløb har selskabet på baggrund af dialog med selskabets realkreditinstitut påbegyndt en mere aktiv salgsindsats af selskabets ejendomme via en ejendomsmægler.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>585.955</b>	<b>1.106.843</b>
4	Personaleomkostninger	-199.454	-205.741
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>386.501</b>	<b>901.102</b>
5	Finansielle indtægter	11.271	9.910
	Finansielle omkostninger	-980.727	-882.563
	<b>Årets resultat</b>	<b>-582.955</b>	<b>28.449</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-582.955	28.449
	<b>I alt</b>	<b>-582.955</b>	<b>28.449</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	13.948.033	13.948.033
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.948.033</b>	<b>13.948.033</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.948.033</b>	<b>13.948.033</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.000	88.326
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	269.430
	Andre tilgodehavender	23.016	81.690
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>28.016</b>	<b>439.446</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.674</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.690</b>	<b>439.446</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.008.723</b>	<b>14.387.479</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	-21.406.147	-20.823.192
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-21.280.147</b>	<b>-20.697.192</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	24.334.566	25.921.438
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.334.566</b>	<b>25.921.438</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.620.000	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.389.435	6.450.310
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.200	66.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.459	93.197
	Deposita	395.225	430.475
	Anden gæld	2.466.985	2.123.251
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.954.304</b>	<b>9.163.233</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.288.870</b>	<b>35.084.671</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.008.723</b>	<b>14.387.479</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	126.000	-8.304.674	-8.178.674
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-12.546.967	-12.546.967
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	126.000	-20.851.641	-20.725.641
Forslag til resultatdisponering	0	28.449	28.449
Saldo pr. 31.12.16	126.000	-20.823.192	-20.697.192
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	126.000	-20.823.192	-20.697.192
Forslag til resultatdisponering	0	-582.955	-582.955
Saldo pr. 31.12.17	126.000	-21.406.147	-21.280.147

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital pr. 31.12.2017 og en anstrengt likviditet i lighed med de seneste år. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabets drift har i de seneste år været opretholdt på baggrund af en løbende dialog med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut. Selskabets normale drift generer ikke tilstrækkelig med indtjening og likviditet til, at der kan betales afdrag på selskabets gældsforpligtelser. Selskabet har søgt at skabe en positiv udvikling i driften gennem kontrolleret salg af ejendomme samt fortsat udvikling af eksisterende ejendomme i et forsøg på at reetablere selskabskapitalen og minimere eventuelle tab for selskabets kreditorer.

Selskabet har haft afdragsfrihed på selskabets realkreditgæld, men denne afdragsfrihed ophører som udgangspunkt medio 2018. Ledelsen har på denne baggrund haft forhandlinger med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut omkring opretholdelsen af en finansieringsløsning for selskabet, der gør det muligt for selskabet at fortsætte driften i det kommende år. Da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om en finansieringsløsning, der giver tilstrækkelig med likviditet til sikring af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år, er der således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer dog, at det i lighed med tidligere år vil være muligt at opnå en finansieringsløsning med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 13.948 pr. 31.12.17. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Selskabet har drøftet de beregnede dagsværdier af selskabets investeringsejendomme med selskabets realkreditinstitut og har efter aftale med realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgsindsats vedrørende selskabets ejendomme via en ejendomsmægler. På baggrund af dialog med ejendomsmægleren er det ledelsens forventning, at ejendommene vil blive udbudt til salg til en samlet værdi på t.DKK 17.475. Ledelsen vurderer, at det er forbundet med betydelig usikkerhed om selskabets ejendomme kan realiseres til denne salgsværdi, hvorfor den ikke er lagt til grund for den indregnede dagsværdi i årsregnskabet.



### 3. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb har selskabet på baggrund af dialog med selskabets realkreditinstitut påbegyndt en mere aktiv salgsindsats af selskabets ejendomme via en ejendomsmægler.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser  
Indsæt beskrivelse af betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

---

	2017	2016
	DKK	DKK

---

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger	191.314	197.429
Andre omkostninger til social sikring	4.989	5.464
Andre personaleomkostninger	3.151	2.848
I alt	199.454	205.741

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

---

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.271	9.854
Renteindtægter i øvrigt	0	56
I alt	11.271	9.910

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	27.261.731
Kostpris pr. 31.12.17	27.261.731
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-13.313.698
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	-13.313.698
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	13.948.033

Selskabet ejer seks investeringsejendomme beliggende i Kalundborg. Ejendommene indeholder lejemål til erhverv og beboelse.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (Normalindtheningsmodellen)

Afkastkravet for ejendomme er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger i spændet ml. 6,5 - 12,5%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,2 mio. kr.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	1.620.000	14.275.000	25.954.566	25.921.438
I alt	1.620.000	14.275.000	25.954.566	25.921.438

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med KBO ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.300 er der tinglyst pant t.DKK 26.300 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.948.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 28.500 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.948. Ejerpantebreve er lagt til sikkerhed for gæld til kreditinstitut med regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.389

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2015 og 2016.

På baggrund af drøftelser og forhandlinger med selskabets kreditgivere er det ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i årsrapporterne for 2015 og 2016, der var baseret på valuarvurderinger, ikke har været retvisende. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdiregulering ved udgangen af både 2015 og 2016 burde have været t.DKK 13.948.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Korrektion har i sammenligningstallene medført en netto-reduktion af sidste års egenkapital og balancesum på t.DKK -12.547.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.