

---

# ***Humblebæk Center A/S***

c/o TT Partners, Svanemøllevej 41, 2900 Hellerup

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 30 91 15 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /5 2017

Jesper Steen Tastesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Humlebæk Center A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2017

## Direktion

Lars Axeltoft Tregart

## Bestyrelse

Jesper Steen Tastesen  
formand

Lars Axeltoft Tregart

John Olsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Humlebæk Center A/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Humlebæk Center A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 9. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Humblebæk Center A/S c/o TT Partners Svanemøllevej 41 2900 Hellerup  CVR-nr.: 30 91 15 20 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Steen Tastesen, formand Lars Axeltoft Tregart John Olsen
<b>Direktion</b>	Lars Axeltoft Tregart
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer, samt al anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.033.401, heraf værdireguleringer på DKK 2.136.154, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 6.910.110.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for aktiver der måles til dagsværdi og for noten for investeringsejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>4.093.072</b>	<b>5.398.515</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.136.154	773.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>6.229.226</b>	<b>6.171.515</b>
Personaleomkostninger	2	-18.250	-390.720
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>6.210.976</b>	<b>5.780.795</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.833	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.190.143</b>	<b>5.780.795</b>
Finansielle indtægter	3	241.406	318.571
Finansielle omkostninger	4	-4.246.630	-10.667.087
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.184.919</b>	<b>-4.567.721</b>
Skat af årets resultat	5	-1.151.518	-870.424
<b>Årets resultat</b>		<b>1.033.401</b>	<b>-5.438.145</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.033.401	-5.438.145
		<b>1.033.401</b>	<b>-5.438.145</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	129.136.349	126.999.773
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		229.167	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>129.365.516</b>	<b>126.999.773</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>129.365.516</b>	<b>126.999.773</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.550	23.426
Andre tilgodehavender		2.409.285	0
Periodeafgrænsningsposter		57.949	56.808
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.484.784</b>	<b>80.234</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>766.524</b>	<b>148.729</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.251.308</b>	<b>228.963</b>
<b>Aktiver</b>		<b>132.616.824</b>	<b>127.228.736</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000.000	80.000.000
Overført resultat		-73.089.890	-74.123.293
<b>Egenkapital</b>		<b>6.910.110</b>	<b>5.876.707</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.699.607	15.179.441
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.699.607</b>	<b>15.179.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter		90.833.885	91.460.713
Kreditinstitutter		7.200.000	0
Deposita		1.474.252	1.519.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>99.508.137</b>	<b>92.979.747</b>
Kreditinstitutter	7	1.800.000	12.564.941
Modtagne forudbetalinger fra kunder		170.129	137.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.509.936	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.412.365	0
Selskabsskat		0	113.717
Anden gæld		606.540	337.071
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.498.970</b>	<b>13.192.841</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>110.007.107</b>	<b>106.172.588</b>
<b>Passiver</b>		<b>132.616.824</b>	<b>127.228.736</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000.000	-111.948.291	-31.948.291
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>37.825.000</u>	<u>37.825.000</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	80.000.000	-74.123.291	5.876.709
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.033.401</u>	<u>1.033.401</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>80.000.000</u></b>	<b><u>-73.089.890</u></b>	<b><u>6.910.110</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet er i 2016 blevet overdraget til ny ejerkreds, og der er i forbindelse hermed foretaget en refinansiering af selskabets realkreditgæld. Selskabet forventer at kunne opretholde denne realkreditfinansiering samt finansieringen fra selskabets bankforbindelse. Endvidere træder selskabets gæld til tilknyttede virksomheder tilbage for selskabets gæld til kreditinstitut og realkreditinstitut.

Herudover forventer ledelsen positive driftsresultater over de kommende år med med positive pengestrømme til følge.

Baseret herpå aflægges ledelsen årsregnskabet for 2016 efter forudsætningerne for fortsat drift (going concern).

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	10.268	384.551
Andre omkostninger til social sikring	4.731	3.514
Andre personaleomkostninger	<u>3.251</u>	<u>2.655</u>
	<b><u>18.250</u></b>	<b><u>390.720</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	318.571
Kursreguleringer	<u>241.406</u>	<u>0</u>
	<b><u>241.406</u></b>	<b><u>318.571</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.985.433	8.720.482
Renter, tilknyttede virksomheder	43.161	0
Andre finansielle omkostninger	1.758.559	1.946.605
Kursreguleringer	<u>459.477</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.246.630</u></b>	<b><u>10.667.087</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	631.774	113.717
Årets udskudte skat	<u>519.744</u>	<u>756.707</u>
	<u><b>1.151.518</b></u>	<u><b>870.424</b></u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>83.570.853</u>
Kostpris 31. december	<u>83.570.853</u>
Værdireguleringer 1. januar	43.429.342
Årets værdireguleringer	<u>2.136.154</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>45.565.496</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>129.136.349</b></u>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for de enkelte ejendomme blandt andet ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- udviklingen i det generelle renteniveau,
- erfaringer med transaktioner i markedet samt årets køb og salg samt
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.
- og afslutningsvis vurdering af potentiale i form af byggemuligheder og øvrige muligheder der er for videreudvikling af ejendommene, herunder tilbygning af beboelse i form af ejerlejligheder mv.

Følsomheden ved ændringer i Humlebæk Center A/S' afkastkrav viser effekten på ejendommens dagsværdi og på selskabets egenkapital ved ændring i afkastprocenten i intervaller af henholdsvis +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 8,9 mio. (2015: DKK 8,8 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,50 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på DKK 10,3 mio. (2015: DKK 10,2 mio.). Den teoretiske dagsværdi er beregnet ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Afkastkrav i procent	6,75	6,75

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	90.833.885	91.460.713
Langfristet del	90.833.885	91.460.713
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>90.833.885</u></b>	<b><u>91.460.713</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	7.200.000	0
Langfristet del	7.200.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.800.000	12.564.941
	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>12.564.941</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.474.252	1.519.034
Langfristet del	1.474.252	1.519.034
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>1.474.252</u></b>	<b><u>1.519.034</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	129.136.349	126.999.773
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse ændres.		

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Humlebæk Center A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har for at kunne udvise et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling, ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Selskabet måler i årsregnskabet for 2016 investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Selskabets ejendomme blev tidligere målt til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Effekten på sammenligningstallene (2015) i årsregnskabet for 2016 er som følger:

- Årets resultat er forbedret med DKK 1.607.998
- Egenkapitalen er forbedret med DKK 37.825.000.
- Selskabets aktiver er forhøjet med DKK 48.494.000.

Effekten på egenkapitalen primo 2016 er en forbedring på DKK 37.825.000.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

# **Noter, regnskabspraksis**

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets omkostninger til drift af ejendom.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger salg og administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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 er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            3 år

## **Noter, regnskabspraksis**

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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 aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

## **Noter, regnskabspraksis**

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.