

---

# ***Humblebæk Center A/S***

c/o TT Partners, Svanemøllevej 41, 2900 Hellerup

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 30 91 15 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/3 2018

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. marts 2018

## 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Humlebæk Center A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 28. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

# 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 5000 Odense C

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære resultat efter skat udviser et underskud på kr. 1.868.204 mod et overskud på kr. 1.033.401 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende men forventeligt.

Selskabet ledelse har i forbindelse med ændring i ejerkredsen gennemgået ejendommens stand, og muligheder for at videreudvikle denne. På kort sigt har det været magtpåliggende at udbedre de relativt mange mangler og det store vedligeholdelsesmæssige efterslæb som der var på en stor del af ejendommen i slutningen af 2016. Der har i regnskabsåret været udført en del vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, og samtidig udbedret en del mangler, som medvirker til at ejendommen i dag reelt kan udlejes til nye lejere.

Der er parallelt hermed indgået et formelt samarbejde med Fredensborg kommune omkring udviklingen af hele bymidten i Humlebæk i form af en helhedsplan for området. Dette arbejde skal på sigt munde ud en helhedsplan, som skal funderes endeligt i en lokalplan for området.

## Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.452.907</b>	<b>4.093.072</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.136.154
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.452.907</b>	<b>6.229.226</b>
Personaleomkostninger	2	-107.066	-18.250
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.345.841</b>	<b>6.210.976</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-136.334	-20.833
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.209.507</b>	<b>6.190.143</b>
Finansielle indtægter		1.774	241.406
Finansielle omkostninger	3	-3.606.265	-4.246.630
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.394.984</b>	<b>2.184.919</b>
Skat af årets resultat	4	526.780	-1.151.518
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.868.204</b>	<b>1.033.401</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.868.204	1.033.401
		<b>-1.868.204</b>	<b>1.033.401</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	6	129.136.349	129.136.349
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	332.833	229.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>129.469.182</b>	<b>129.365.516</b>
Andre tilgodehavender		147.774	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>147.774</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>129.616.956</b>	<b>129.365.516</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.550
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.906	0
Andre tilgodehavender		0	2.409.285
Periodeafgrænsningsposter		0	57.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.906</b>	<b>2.484.784</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>536.894</b>	<b>766.524</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>543.800</b>	<b>3.251.308</b>
<b>Aktiver</b>		<b>130.160.756</b>	<b>132.616.824</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		80.000.000	80.000.000
Overført resultat		-74.958.094	-73.089.890
<b>Egenkapital</b>		<b>5.041.906</b>	<b>6.910.110</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.172.827	15.699.607
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.172.827</b>	<b>15.699.607</b>
Gæld til realkreditinstitutter		92.662.852	90.833.885
Kreditinstitutter		5.400.000	7.200.000
Deposita		1.600.707	1.474.252
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>99.663.559</b>	<b>99.508.137</b>
Kreditinstitutter	7	1.800.000	1.800.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		170.458	170.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.820	1.509.936
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.401.225	6.412.365
Anden gæld		833.961	606.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.282.464</b>	<b>10.498.970</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>109.946.023</b>	<b>110.007.107</b>
<b>Passiver</b>		<b>130.160.756</b>	<b>132.616.824</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000.000	-73.089.890	6.910.110
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.868.204</u>	<u>-1.868.204</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>80.000.000</u></b>	<b><u>-74.958.094</u></b>	<b><u>5.041.906</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet blev i 2016 overdraget til ny ejerkreds, og der blev 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 2017 efter forudsætningerne for fortsat drift (going concern).

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	104.057	10.268
Andre omkostninger til social sikring	2.911	4.731
Andre personaleomkostninger	<u>98</u>	<u>3.251</u>
	<b><u>107.066</u></b>	<b><u>18.250</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	1.985.433
Renter, tilknyttede virksomheder	374.921	43.161
Andre finansielle omkostninger	3.231.344	1.758.559
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>459.477</u>
	<b><u>3.606.265</u></b>	<b><u>4.246.630</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	631.774
Årets udskudte skat	<u>-526.780</u>	<u>519.744</u>
	<b><u>-526.780</u></b>	<b><u>1.151.518</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	250.000
Tilgang i årets løb	<u>240.000</u>
Kostpris 31. december	<u>490.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	20.833
Årets afskrivninger	<u>136.334</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>157.167</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>332.833</u></b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

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

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. (2016: DKK 8,9 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,50 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på DKK 10,3 mio. (2016: DKK 10,3 mio.). Den teoretiske dagsværdi er beregnet ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> 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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	87.108.900	90.833.885
Mellem 1 og 5 år	5.553.952	0
Langfristet del	<u>92.662.852</u>	<u>90.833.885</u>
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>92.662.852</u></b>	<b><u>90.833.885</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.400.000	7.200.000
Langfristet del	<u>5.400.000</u>	<u>7.200.000</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.800.000	1.800.000
	<b><u>7.200.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.600.707	1.474.252
Langfristet del	<u>1.600.707</u>	<u>1.474.252</u>
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>1.600.707</u></b>	<b><u>1.474.252</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	129.136.349	129.136.349

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Centre Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse ændres.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Humlebæk Center A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

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

### **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 moderselskabet og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### **Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investerings ejendomme***

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 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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 3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

## **Noter til årsregnskabet**

### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

på optagelsestidspunktet.

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