

---

# ***Omøparken A/S***

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 06 18 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /11 2017

Hugo Thomsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Omøparken 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 2. november 2017

## Direktion

Hugo Thomsen

## Bestyrelse

Per Bjerregaard Petersen  
formand

Anthon Peter Graversen

Jens Bak Ibsen

Jens Henrik P. Pedersen

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Omøparken A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Omøparken A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

## 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; 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Skive, den 2. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Omøparken A/S  
c/o Access Invest A/S  
Østerbro 7  
7800 Skive

CVR-nr.: 31 06 18 57  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 16. november 2007  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

### Bestyrelse

Per Bjerregaard Petersen, formand  
Anthon Peter Graversen  
Jens Bak Ibsen  
Jens Henrik P. Pedersen  
Michael Brask-Nielsen

### Direktion

Hugo Thomsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|  | Note | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>DKK    |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>5.729.654</b> | <b>4.764.000</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2    | 0                | 11.082.015        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>5.729.654</b> | <b>15.846.015</b> |
| Finansielle indtægter  |      | 780.672          | 27.599            |
| Finansielle omkostninger   | 3    | -1.085.493       | -1.226.466        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>5.424.833</b> | <b>14.647.148</b> |
| Skat af årets resultat   | 4    | -1.194.054       | -3.224.589        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>4.230.779</b> | <b>11.422.559</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                   |
|-------------------|--|------------------|-------------------|
| Overført resultat |  | 4.230.779        | 11.422.559        |
|                   |  | <b>4.230.779</b> | <b>11.422.559</b> |

## Balance 30. september

### Aktiver

|                                  | Note | 2017<br>DKK        | 2016<br>DKK        |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme            |      | 115.000.000        | 115.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  | 5    | <b>115.000.000</b> | <b>115.000.000</b> |
| Andre tilgodehavender            |      | 500.000            | 0                  |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> |      | <b>500.000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Anlægsaktiver</b>             |      | <b>115.500.000</b> | <b>115.000.000</b> |
| Andre tilgodehavender            |      | 4.422              | 1.342              |
| Periodeafgrænsningsposter        |      | 129.855            | 146.171            |
| <b>Tilgodehavender</b>           |      | <b>134.277</b>     | <b>147.513</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>      |      | <b>917.047</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>         |      | <b>1.051.324</b>   | <b>147.513</b>     |
| <b>Aktiver</b>                   |      | <b>116.551.324</b> | <b>115.147.513</b> |



# Balance 30. september

## Passiver

|   | Note     | 2017<br>DKK        | 2016<br>DKK        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 1.000.000          | 1.000.000          |
| Overført resultat                                 |          | 36.666.590         | 30.960.996         |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>6</b> | <b>37.666.590</b>  | <b>31.960.996</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 10.041.570         | 8.846.793          |
| Hensatte forpligtelser                            | 7        | 2.805.846          | 3.261.417          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>12.847.416</b>  | <b>12.108.210</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 54.574.254         | 57.397.591         |
| <b>Langfristet gæld</b>                           | <b>8</b> | <b>54.574.254</b>  | <b>57.397.591</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8        | 2.091.827          | 2.066.636          |
| Kreditinstitutter                                 |          | 0                  | 578.901            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 6.414.133          | 5.896.786          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |          | 0                  | 69.410             |
| Anden gæld  |          | 2.957.104          | 5.068.983          |
| <b>Kortfristet gæld</b>                           |          | <b>11.463.064</b>  | <b>13.680.716</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>66.037.318</b>  | <b>71.078.307</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>116.551.324</b> | <b>115.147.513</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1        |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9        |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 10       |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at erhverve og indgå aftaler om og forestå udvikling af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

|   | 2016/17<br>DKK | 2015/16<br>DKK    |
|---|----------------|-------------------|
| <b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                |                   |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme   | 0              | 11.473.458        |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser  | 0              | -391.443          |
|   | <b>0</b>       | <b>11.082.015</b> |

## 3 Finansielle omkostninger

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 117.717          | 116.179          |
| Andre finansielle omkostninger                    | 967.776          | 1.110.287        |
|   | <b>1.085.493</b> | <b>1.226.466</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Årets aktuelle skat | 415.250          | -22.322          |
| Årets udskudte skat | 1.194.777        | 2.784.604        |
|                     | <b>1.610.027</b> | <b>2.762.282</b> |

der fordeler sig således:

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skat af årets resultat        | 1.194.054        | 3.224.589        |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 415.973          | -462.307         |
|                               | <b>1.610.027</b> | <b>2.762.282</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | <u>DKK</u>                 |
| Kostpris 1. oktober 2016                        | <u>79.390.032</u>          |
| Kostpris 30. september 2017                     | <u>79.390.032</u>          |
| Værdireguleringer 1. oktober 2016               | <u>35.609.968</u>          |
| Værdireguleringer 30. september 2017            | <u>35.609.968</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b> | <b><u>115.000.000</u></b>  |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|
|   | DKK         | DKK         |
| Afkastkrav                                    | 5,61        | 5,62        |
| Stigning i markedsleje                        | 0           | 0           |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0           | 0           |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50% - 8,00% for erhvervslejemål og et afkastkrav på 5,00% for boliglejemål. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,61%.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50 %-point<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,50 %-point<br>DKK |
|---------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Afkastprocent                         | 5,11                 | 5,61         | 6,11                |
| Dagsværdi                             | 126.354.090          | 115.000.000  | 105.674.206         |
| Ændring i dagsværdi                   | 11.354.090           | 0            | -9.325.794          |

## 6 Egenkapital

|  | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2016                      | 1.000.000              | 30.960.996                  | 31.960.996        |
| Sikringsinstrumenter til dagsværdi primo         | 0                      | 2.101.394                   | 2.101.394         |
| Sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo        | 0                      | -210.606                    | -210.606          |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0                      | -415.973                    | -415.973          |
| Årets resultat                                   | 0                      | 4.230.779                   | 4.230.779         |
| <b>Egenkapital 30. september 2017</b>            | <b>1.000.000</b>       | <b>36.666.590</b>           | <b>37.666.590</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital (fortsat)

Selskabskapitalen er fordelt således:

|          | <u>Antal</u> | <u>Nominal værdi</u><br>DKK |
|----------|--------------|-----------------------------|
| A-aktier | 500          | 500.000                     |
| B-aktier | 500          | 500.000                     |
|          |              | <u><b>1.000.000</b></u>     |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Hensatte forpligtelser

|  | <u>2017</u><br>DKK      | <u>2016</u><br>DKK      |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Henlæggelse til fornyelse  | 123.334                 | 92.097                  |
| Momsreguleringsforpligtelse  | 2.682.512               | 3.169.320               |
|  | <u><b>2.805.846</b></u> | <u><b>3.261.417</b></u> |
| Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: |                         |                         |
| Inden for 1 år   | 486.808                 | 486.808                 |
| Mellem 1 og 5 år   | 1.947.233               | 1.947.233               |
| Efter 5 år   | 371.805                 | 1.283.560               |
|  | <u><b>2.805.846</b></u> | <u><b>3.717.601</b></u> |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2017              | 2016              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | DKK               | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 45.848.253        | 48.719.518        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 8.726.001         | 8.678.073         |
| Langfristet del                       | 54.574.254        | 57.397.591        |
| Inden for 1 år                        | 2.091.827         | 2.066.636         |
|                                       | <b>56.666.081</b> | <b>59.464.227</b> |

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for banklån:

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Ejerpantebrev på TDKK 4.000 med pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på | 115.000.000 | 115.000.000 |
|--|-------------|-------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Pantebrev på TDKK 63.564 med pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på | 115.000.000 | 115.000.000 |
|---|-------------|-------------|

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for AI KBH 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 udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Omøparken A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. september 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat før skat for indeværende år med TDKK 29. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelse positivt med TDKK 29 og den samlede balancesum med TDKK 0. Egenkapitalen er påvirket med TDKK 23.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter udlån, der værdiansættes til den pålydende værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikring og ejendomsskat.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### 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, 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 renteomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 på optagelsestidspunktet.

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