

---

# ***Højvang 2 A/S***

Klintvej 68 B, 4500 Nykøbing Sj.

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 31 08 04 52

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/9 2017

Peter Guldager  
Christiansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Højvang 2 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. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 30. september 2017

## Direktion

Filip Dyvekær

## Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen  
formand

Filip Dyvekær

Inger Margethe Dyvekær

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Højvang 2 A/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Højvang 2 A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Holbæk, den 30. september 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jette Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Højvang 2 A/S  
Klintvej 68 B  
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr.: 31 08 04 52  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Nykøbing Sj.

### Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen, formand  
Filip Dyvekær  
Inger Margethe Dyvekær

### Direktion

Filip Dyvekær

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Højvang 2 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.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af faste ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 2.115.246, heraf værdireguleringer på DKK -2.750.000, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.186.902.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>967.324</b>	<b>935.640</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-2.750.000</u>	<u>-4.866.650</u>
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-1.782.676</b>	<b>-3.931.010</b>
Finansielle indtægter	2	18.946	43.421
Finansielle omkostninger	3	<u>-175.640</u>	<u>-187.116</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.939.370</b>	<b>-4.074.705</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-175.876</u>	<u>571.696</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.115.246</u></b>	<b><u>-3.503.009</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-2.115.246</u>	<u>-3.503.009</u>
		<b><u>-2.115.246</u></b>	<b><u>-3.503.009</u></b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		8.000.000	10.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.000.000</b>	<b>10.750.000</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	1.119.135
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.119.135</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>11.869.135</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.725	5.106
Udskudt skatteaktiv	6	0	79.000
Periodeafgrænsningsposter		15.100	14.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.825</b>	<b>98.506</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.137.793</b>	<b>282.870</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.154.618</b>	<b>381.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.154.618</b>	<b>12.250.511</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		586.902	2.702.147
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1.186.902</b>	<b>3.302.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.476.874	6.017.161
Kreditinstitutter		1.311.605	1.547.605
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>6.788.479</b>	<b>7.564.766</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	555.164	551.348
Kreditinstitutter	8	236.000	236.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.075	52.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	191.717
Selskabsskat		98.516	0
Anden gæld		242.482	352.408
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.179.237</b>	<b>1.383.598</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.967.716</b>	<b>8.948.364</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.154.618</b>	<b>12.250.511</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	600.000	2.702.148	3.302.148
Årets resultat	0	-2.115.246	-2.115.246
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>600.000</b>	<b>586.902</b>	<b>1.186.902</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		-2.115.246	-3.503.009
Reguleringer	9	3.082.570	4.438.649
Ændring i driftskapital	10	-110.895	20.115
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>856.429</b>	<b>955.755</b>
Renteindbetalinger og lignende		18.946	43.421
Renteudbetalinger og lignende		-177.039	-187.716
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>698.336</b>	<b>811.460</b>
Betalt selskabsskat		1.640	1.696
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>699.976</b>	<b>813.156</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-536.471	-427.183
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-236.000	-110.984
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-191.717	-116.897
Ændring i tilgodehavende tilknyttede virksomheder		1.119.135	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>154.947</b>	<b>-655.064</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>854.923</b>	<b>158.092</b>
Likvider 1. maj		282.870	124.778
<b>Likvider 30. april</b>		<b>1.137.793</b>	<b>282.870</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.137.793	282.870
<b>Likvider 30. april</b>		<b>1.137.793</b>	<b>282.870</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Højvang 2 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.765	43.157
Andre finansielle indtægter	181	264
	<u><b>18.946</b></u>	<u><b>43.421</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.215	7.956
Andre finansielle omkostninger	172.425	179.160
	<u><b>175.640</b></u>	<u><b>187.116</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	98.516	0
Årets udskudte skat	79.000	-571.696
Koncernintern skat	-1.640	0
	<u><b>175.876</b></u>	<u><b>-571.696</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	15.616.650
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 30. april	<u>15.616.650</u>
Værdireguleringer 1. maj	-4.866.650
Årets værdireguleringer	<u>-2.750.000</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>-7.616.650</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>8.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.000.000	10.750.000
Budgetperiode	10 år	10 år
Stigning i markedsleje	1 %	1 %
Diskonteringsrente	11 %	9,00 %

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 11%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	10,50	11,00	11,50
Dagsværdi	8.400.000	8.000.000	7.650.000
Ændring i dagsværdi	400.000	0	-350.000

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Materielle anlægsaktiver	-935.200	-330.200
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-79.300
Overført til udskudt skatteaktiv	935.200	409.500
	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	935.200	409.500
Nedskrivning til vurderet værdi	-935.200	-330.500
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>79.000</b>



# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 600 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. maj	600.000	600.000	600.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. april</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>500.000</b>

# 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:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.345.236	3.933.420
Mellem 1 og 5 år	2.131.638	2.083.741
Langfristet del	<u>5.476.874</u>	<u>6.017.161</u>
Inden for 1 år	<u>555.164</u>	<u>551.348</u>
	<b><u>6.032.038</u></b>	<b><u>6.568.509</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	367.505	472.000
Mellem 1 og 5 år	944.100	1.075.605
Langfristet del	<u>1.311.605</u>	<u>1.547.605</u>
Inden for 1 år	<u>236.000</u>	<u>236.000</u>
	<b><u>1.547.605</u></b>	<b><u>1.783.605</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-18.946	-43.421
Finansielle omkostninger	175.640	187.116
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	2.750.000	4.866.650
Skat af årets resultat	175.876	-571.696
	<u><b>3.082.570</b></u>	<u><b>4.438.649</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-2.050	-15.877
Ændring i leverandører m.v.	-108.845	35.992
	<u><b>-110.895</b></u>	<u><b>20.115</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger	8.000.000	10.750.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.000.000	10.750.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernforbundet selskabs gæld til pengeinstitut:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.000.000	10.750.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A/S L/Ejendom II, 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.		
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>8.000.000</u>	<u>10.750.000</u>

## 12 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S L/Ejendom II, Klintvej 68 B, 4500 Nykøbing Sj.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Højvang 2 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.

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 velinformede 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 investeringsejendomme pr. 30. april 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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 eksternt 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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### 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 tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskat.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 på optagelsestidspunktet.

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.