

---

# **01.09.05 Ejendom 12 A/S**

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 31 08 87 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/3 2017

Henrik Higham Schlüter  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for 01.09.05 Ejendom 12 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. marts 2017

## Direktion

Mogens Poul Zinck

## Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann  
Grundholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 01.09.05 Ejendom 12 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 01.09.05 Ejendom 12 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Trekantområdet, den 21. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	01.09.05 Ejendom 12 A/S Boeskærvej 11 A 7100 Vejle  CVR-nr.: 31 08 87 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm
<b>Direktion</b>	Mogens Poul Zinck
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og investering med fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 3.670.507, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 20.531.479.

## Kapitalberedskabet

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering. Selskabet har overfor moderselskabet afgivet tilsagn om ikke at kræve mellemregninger indfriet de kommende 12 måneder. Støtten til de koncernforbundne selskaber i form af opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering er imidlertid betinget af, at selskabet kan overholde budgetterne for 2017, hvilket ledelsen finder sandsynligt eksisterende lejekontrakter og øvrige forudsætninger taget i betragtning.

## Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Endvidere foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommenes beliggenhed mv.

Ejendommenes lejekontrakter nærmer sig udløb, hvilket knytter en række usikkerhedsmomenter til den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 11 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på DKK 81.000.000 som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

## 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>9.528.319</b>	<b>9.177.377</b>
Finansielle indtægter	1	563.400	480.206
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.782.859</u>	<u>-4.163.113</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.308.860</b>	<b>5.494.470</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.638.353</u>	<u>2.044.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.670.507</u></b>	<b><u>7.538.470</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>3.670.507</u>	<u>7.538.470</u>
		<b><u>3.670.507</u></b>	<b><u>7.538.470</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		81.000.000	81.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>81.000.000</b>	<b>81.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.000.000</b>	<b>81.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.362.422	9.548.883
Andre tilgodehavender		110.690	10.000
Udskudt skatteaktiv	5	0	2.732.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.473.112</b>	<b>12.290.883</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>517.667</b>	<b>3.532.010</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.990.779</b>	<b>15.822.893</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.990.779</b>	<b>96.822.893</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.150.000	1.150.000
Overført resultat		19.381.479	14.172.979
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>20.531.479</b>	<b>15.322.979</b>
Gæld til realkreditinstitutter		50.716.897	51.869.000
Anden gæld		7.200.000	13.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>57.916.897</b>	<b>65.669.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.265.103	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		864.103	1.799.709
Selskabsskat		340.146	0
Anden gæld	7	12.073.051	14.031.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.542.403</b>	<b>15.830.914</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>72.459.300</b>	<b>81.499.914</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.990.779</b>	<b>96.822.893</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	513.539	479.735
Andre finansielle indtægter	49.861	471
	<u>563.400</u>	<u>480.206</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	64.394	60.636
Andre finansielle omkostninger	3.718.465	4.102.477
	<u>3.782.859</u>	<u>4.163.113</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	340.146	0
Årets udskudte skat	2.732.000	-2.044.000
	<u>3.072.146</u>	<u>-2.044.000</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	2.638.353	-2.044.000
Skat af egenkapitalbevægelser	433.793	0
	<u>3.072.146</u>	<u>-2.044.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	124.079.400
Kostpris 31. december	124.079.400
Værdireguleringer 1. januar	-43.079.400
Værdireguleringer 31. december	-43.079.400
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>81.000.000</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:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 11 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en retalejendom med en standard beliggenhed i området under hensyntagen til de indgåede lejeaftalers levetid mv.

Driftsomkostningerne udgør ca. 6,6 % af lejeindtægterne.

## 5 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	-4.163.781	-4.808.249
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-837.127
Overført til udskudt skatteaktiv	4.163.781	5.645.376
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	4.163.781	5.645.376
Nedskrivning til vurderet værdi	-4.163.781	-2.913.376
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>2.732.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.150.000	14.026.955	15.176.955
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	146.024	146.024
Korrigeret egenkapital 1. januar	1.150.000	14.172.979	15.322.979
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.971.786	1.971.786
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-433.793	-433.793
Årets resultat	0	3.670.507	3.670.507
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.150.000</b>	<b>19.381.479</b>	<b>20.531.479</b>

## 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	30.488.145	35.696.121
Mellem 1 og 5 år	20.228.752	16.172.879
Langfristet del	50.716.897	51.869.000
Inden for 1 år	1.265.103	0
	<b>51.982.000</b>	<b>51.869.000</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	7.200.000	13.800.000
Langfristet del	7.200.000	13.800.000
Inden for 1 år	4.950.000	5.400.000
Øvrig kortfristet gæld	7.123.051	8.631.205
Kortfristet del	12.073.051	14.031.205
	<b>19.273.051</b>	<b>27.831.205</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld:

Til sikkerhed for prioritetsgæld har selskabet givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 81.000.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld:

Til sikkerhed for anden gæld med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 12.150 er der givet underpant i ejerpantebreve, nom. værdi TDKK 51.500, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 81.000.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet 01.09.05 Ejendom 13 A/S mellemværende med realkreditinstitut nom. TDKK 30.249.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. 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 udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 01.09.05 Ejendom 12 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har medført en reduktion af resultat for sidste år med TDKK 1.530. Det har herudover mindsket virksomhedens gældsforpligtelser pr. 31. december 2015 med TDKK 146. Egenkapitalen 1. januar 2016 er påvirket positivt med TDKK 146.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der trådte kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

### 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.



## **Noter, regnskabspraksis**

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.

### **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 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 årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### **Omkostninger primær drift**

Omkostninger primær drift indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

# Noter, regnskabspraksis

## 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 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 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

### **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.

### **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.

### **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, 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 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.

### **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.

# Noter, regnskabspraksis

## 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.