

---

# **01.09.05 Ejendom 13 A/S**

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 31 08 88 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/3 2018

Henrik Higham Schlüter  
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

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for 01.09.05 Ejendom 13 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. marts 2018

## Direktion

Mogens Poul Zinck

## Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann  
Grundholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 01.09.05 Ejendom 13 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 01.09.05 Ejendom 13 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## 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 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

mne24817

## Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | 01.09.05 Ejendom 13 A/S<br>Boeskærvej 11 A<br>7100 Vejle<br><br>CVR-nr.: 31 08 88 60<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Regnskabsår: 11. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Vejle |
| <b>Bestyrelse</b> | Mogens Poul Zinck<br>Bo Visti Kristoffersen<br>Jens Trabjerg<br>Jacob Fisker<br>Michael Thornemann Grundholm  |
| <b>Direktion</b>  | Mogens Poul Zinck   |
| <b>Revision</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle   |
| <b>Advokat</b>    | Codex Advokater<br>Damhaven 5B<br>7100 Vejle  |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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 2017 udviser et overskud på DKK 3.969.718, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 16.363.429.

## 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 2018, 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 ejendommens 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 ejendommens beliggenhed mv.

Ejendommens lejekontrakter nærmer sig udløb, hvilket knytter en række usikkerhedsmomenter til den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 10,75 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på DKK 48.628.208 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 ejendommens 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 | 2017<br>DKK      | 2016<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>5.011.923</b> | <b>6.024.401</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver           |      | 0                | 0                |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>5.011.923</b> | <b>6.024.401</b> |
| Finansielle indtægter                            | 1    | 123.859          | 200.749          |
| Finansielle omkostninger                         | 2    | -518.808         | -2.208.737       |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>4.616.974</b> | <b>4.016.413</b> |
| Skat af årets resultat                           | 3    | -647.256         | -1.271.335       |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>3.969.718</b> | <b>2.745.078</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                  |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat |  | 3.969.718        | 2.745.078        |
|                   |  | <b>3.969.718</b> | <b>2.745.078</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2017<br>DKK       | 2016<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 48.628.208        | 48.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>48.628.208</b> | <b>48.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>48.628.208</b> | <b>48.000.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.080.497         | 3.050.037         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 676.016           | 692.775           |
| Udskudt skatteaktiv                          | 6    | 0                 | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 103.583           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.860.096</b>  | <b>3.742.812</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.444.173</b>  | <b>274.808</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>4.304.269</b>  | <b>4.017.620</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>52.932.477</b> | <b>52.017.620</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note     | 2017<br>DKK       | 2016<br>DKK       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 550.000           | 550.000           |
| Overført resultat                                 |          | 15.813.429        | 11.843.711        |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>16.363.429</b> | <b>12.393.711</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      | 6        | 383.874           | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>383.874</b>    | <b>0</b>          |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 26.567.396        | 29.512.643        |
| Anden gæld  |          | 0                 | 2.300.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>7</b> | <b>26.567.396</b> | <b>31.812.643</b> |
| Prioritetsgæld                                    | 7        | 2.944.878         | 736.357           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 399.273           | 406.633           |
| Selskabsskat                                      |          | 263.382           | 213.400           |
| Anden gæld  | 7        | 6.010.245         | 6.454.876         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>9.617.778</b>  | <b>7.811.266</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>36.185.174</b> | <b>39.623.909</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>52.932.477</b> | <b>52.017.620</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8        |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9        |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2017           | 2016             |
|--|----------------|------------------|
|  | DKK            | DKK              |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>             |                |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 123.134        | 172.006          |
| Andre finansielle indtægter                | 725            | 28.743           |
|  | <b>123.859</b> | <b>200.749</b>   |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>          |                |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 3.958          | 0                |
| Andre finansielle omkostninger             | 514.850        | 2.208.737        |
|  | <b>518.808</b> | <b>2.208.737</b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>            |                |                  |
| Årets aktuelle skat                        | 263.382        | 213.400          |
| Årets udskudte skat                        | 383.874        | 1.347.130        |
|  | <b>647.256</b> | <b>1.560.530</b> |
| der fordeler sig således:                  |                |                  |
| Skat af årets resultat                     | 647.256        | 1.271.335        |
| Skat af egenkapitalbevægelser              | 0              | 289.195          |
|  | <b>647.256</b> | <b>1.560.530</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 72.652.114                        |
| Tilgang i årets løb                       | 628.208                           |
| Kostpris 31. december                     | <u>73.280.322</u>                 |
| Værdireguleringer 1. januar               | <u>-24.652.114</u>                |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>-24.652.114</u>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>48.628.208</u></b>          |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 10,75 %. 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. 2 % af lejeindtægterne.

## 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK             |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 550.000                | 11.843.711                  | 12.393.711               |
| Årets resultat                  | 0                      | 3.969.718                   | 3.969.718                |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>550.000</u></b>  | <b><u>15.813.429</u></b>    | <b><u>16.363.429</u></b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                       | 2017           | 2016     |
|---------------------------------------|----------------|----------|
|                                       | DKK            | DKK      |
| <b>6 Hensættelse til udskudt skat</b> |                |          |
| Materielle anlægsaktiver              | 383.874        | -368.478 |
| Overført til udskudt skatteaktiv      | 0              | 368.478  |
|                                       | <u>383.874</u> | <u>0</u> |
| <b>Udskudt skatteaktiv</b>            |                |          |
| Opgjort skatteaktiv                   | 0              | 368.478  |
| Nedskrivning til vurderet værdi       | 0              | -368.478 |
|                                       | <u>0</u>       | <u>0</u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>          |                |          |

# 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><br>DKK       | <u>2016</u><br>DKK       |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Efter 5 år                            | 15.143.462               | 17.738.426               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 11.423.934               | 11.774.217               |
| Langfristet del                       | <u>26.567.396</u>        | <u>29.512.643</u>        |
| Inden for 1 år                        | 2.944.878                | 736.357                  |
|                                       | <b><u>29.512.274</u></b> | <b><u>30.249.000</u></b> |
| <b>Anden gæld</b>                     |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>0</u>                 | <u>2.300.000</u>         |
| Langfristet del                       | <u>0</u>                 | <u>2.300.000</u>         |
| Inden for 1 år                        | 2.400.000                | 3.300.000                |
| Øvrig kortfristet gæld                | <u>3.610.245</u>         | <u>3.154.876</u>         |
| Kortfristet del                       | <u>6.010.245</u>         | <u>6.454.876</u>         |
|                                       | <b><u>6.010.245</u></b>  | <b><u>8.754.876</u></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 48.628.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld:

Til sikkerhed for anden gæld med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 2.400 er der givet underpant i ejerpantebreve på nom. TDKK 33.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 48.628.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet 01.09.05 Ejendom 12 A/S mellemværende med realkreditinstitut nom. TDKK 50.716.

### 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 til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 01.09.05 Ejendom 13 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 på optagelsestidspunktet.

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