

**Parkeston A/S**  
Dokken 10  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 31327474

**Årsrapport 01.05.2016 -  
30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.10.2017

**Dirigent**

---

Navn: Niels Stie Kaalund

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	8
Balance pr. 30.04.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Parkeston A/S  
Dokken 10  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31327474  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Telefon: 76140111  
Telefax: 76140114  
Hjemmeside: [www.dokken-esbjerg.dk](http://www.dokken-esbjerg.dk)  
E-mail: [post@pedersengruppen.dk](mailto:post@pedersengruppen.dk)

### **Bestyrelse**

Niels Stie Kaalund, formand  
Sanne Borregaard  
Eddy Møller Christensen  
Bjarne Pedersen

### **Direktion**

Bjarne Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for Parkeston A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.09.2017

### Direktion

Bjarne Pedersen

### Bestyrelse

Niels Stie Kaalund  
formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Parkeston A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Parkeston A/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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 årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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, bedviste 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Esbjerg, den 29.09.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2016/17 bestået i udvikling og udlejning af ejendommen "Parkeston House" ved DOKKEN i Esbjerg.

Selskabets lejemål har stort set været fuldt udlejet i 2016/17.

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 4,8 mio.kr. imod et overskud på 7,3 mio.kr. i 2015/16. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og som forventet.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2016/17 medført en positiv markedsværdiregulering på 1,2 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2017/18. Selskabets egenkapital udgør 38,5 mio.kr., efter disponering af årets resultat, mod 37,9 mio.kr. pr. 30.04.2016.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtalen i note 1, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

### Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2016/17 på 555 t.kr. mod en positiv regulering på 2,6 mio.kr. i 2015/16.

Investeringsejendom er samlet værdiansat til 133,5 mio.kr. pr. 30.04.2017. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2016.

Fastholdelse af den anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Det er fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.



## Ledelsesberetning

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2017.

Der er foretaget investeringer for i alt 1,5 mio.kr. i 2016/17 i selskabets ejendom.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.757.864</b>	<b>7.516.241</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.600.000)	2.424.738
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>2.154.536</u>	<u>126.447</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.312.400</b>	<b>10.067.426</b>
Andre finansielle indtægter	2	100.095	92.003
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.596.156)</u>	<u>(2.824.480)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.816.339</b>	<b>7.334.949</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.059.000)</u>	<u>(1.613.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3.757.339</b>	<b>5.721.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		362.000	4.337.000
Overført resultat		<u>3.395.339</u>	<u>1.384.949</u>
		<b>3.757.339</b>	<b>5.721.949</b>

**Balance pr. 30.04.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		133.500.000	133.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>133.500.000</b>	<b>133.600.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>133.500.000</b>	 <b>133.600.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		362.011	4.353.475
Periodeafgrænsningsposter		67.049	162.411
<b>Tilgodehavender</b>		<b>429.060</b>	<b>4.515.886</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>429.060</b>	 <b>4.515.886</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>133.929.060</b>	 <b>138.115.886</b>

**Balance pr. 30.04.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Virksomhedskapital	5	800.000	800.000
Overført overskud eller underskud		37.366.336	32.782.704
Forslag til udbytte for regnskabsåret		362.000	4.337.000
<b>Egenkapital</b>		<b>38.528.336</b>	<b>37.919.704</b>
Udskudt skat		1.198.000	235.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.198.000</b>	<b>235.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter		81.929.499	85.968.727
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.469.070	2.014.526
Anden gæld		3.205.029	4.770.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>86.603.598</b>	<b>92.753.940</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.778.285	3.653.098
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.394.402	1.490.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser		280.612	424.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.335	157.823
Skyldig selskabsskat		0	16.200
Anden gæld		2.011.492	1.464.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.599.126</b>	<b>7.206.442</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.202.724</b>	<b>99.960.382</b>
<b>Passiver</b>		<b>133.929.060</b>	<b>138.115.886</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	800.000	32.782.704	4.337.000	37.919.704
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.337.000)	(4.337.000)
Værdireguleringer	0	1.523.293	0	1.523.293
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(335.000)	0	(335.000)
Årets resultat	0	3.395.339	362.000	3.757.339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>800.000</b>	<b>37.366.336</b>	<b>362.000</b>	<b>38.528.336</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i note 4.

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	100.095	92.003
	<b>100.095</b>	<b>92.003</b>
	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(335.000)	(259.800)
Ændring af udskudt skat	1.394.000	1.872.800
	<b>1.059.000</b>	<b>1.613.000</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	122.268.682
Tilgange	<u>1.500.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>123.768.682</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	11.331.318
Årets dagsværdireguleringer	<u>(1.600.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>9.731.318</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>133.500.000</u></b>

Selskabets ejendom er en kontorejendom på 8.174 kvm beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. beskrivelsen i af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til lejere med længere resterende lejeperiode.

Afkastkravet udgør 6,5% pr. 30.04.2017 mod 6,5% pr. 30.04.2016. En forøgelse af afkast med 0,25% vil reducere dagsværdien med 5,3 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 16.332 kr./kvm.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>800.000</u>	1	<u>800.000</u>
	<b><u>800.000</u></b>		<b><u>800.000</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.934.988	1.852.166	81.929.499	68.925.957
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.469.070	0
Anden gæld	<u>1.843.297</u>	<u>1.800.932</u>	<u>3.205.029</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.778.285</u></b>	<b><u>3.653.098</u></b>	<b><u>86.603.598</u></b>	<b><u>68.925.957</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttede virksomheder.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5 mio.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 45,4 mio.kr. og sikrer en fast rente på 4,19% indtil udløb den 31.12.2019.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebrev nom. 20 mio.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 133,5 mio.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.