

---

# ***BC Ejendomsselskab ApS***

Lundemarksvej 31, 4300 Holbæk

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 31 47 20 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /5 2018

Klaus Rasmussen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BC Ejendomsselskab ApS.

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 og pengestrømme for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 4. maj 2018

## Direktion

Anders Clausen

## Bestyrelse

Anders Clausen

Jens Clausen  
formand

Jakob Gyldenvang

Klaus Elkjær Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BC Ejendomsselskab ApS

## 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 4. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BC Ejendomsselskab ApS Lundemarksvej 31 4300 Holbæk  CVR-nr.: 31 47 20 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
<b>Bestyrelse</b>	Anders Clausen Jens Clausen, formand Jakob Gyldenvang Klaus Elkjær Rasmussen
<b>Direktion</b>	Anders Clausen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	1.263	1.202	835	853	333
Resultat før finansielle poster	1.016	1.060	694	747	333
Resultat af finansielle poster	-973	-750	-662	-522	-316
Årets resultat	35	246	10	157	310
<b>Balance</b>					
Balancesum	24.292	22.349	16.402	17.093	9.097
Egenkapital	1.949	1.914	1.668	1.658	1.501
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	692	273	661	-213	-6
- investeringsaktivitet	-1.740	-6.532	200	-7.701	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.740	-6.532	0	-7.701	0
- finansieringsaktivitet	1.908	6.047	-864	7.835	-156
Årets forskydning i likvider	859	-211	-3	-79	-162
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	4,2%	4,7%	4,2%	4,4%	3,7%
Soliditetsgrad	8,0%	8,6%	10,2%	9,7%	16,5%
Forrentning af egenkapital	1,8%	13,7%	0,6%	9,9%	23,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for BC Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg, herunder udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 34.796, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.948.769.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de nuværende markedsvilkår.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## 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 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.263.295</b>	<b>1.201.967</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.263.295</b>	<b>1.201.967</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-247.062	-142.383
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.016.233</b>	<b>1.059.584</b>
Finansielle indtægter	2	3.074	6.587
Finansielle omkostninger	3	-976.140	-756.102
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.167</b>	<b>310.069</b>
Skat af årets resultat	4	-8.371	-63.687
<b>Årets resultat</b>		<b>34.796</b>	<b>246.382</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		34.796	246.382
		<b>34.796</b>	<b>246.382</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	5	12.780.620	12.626.678
Investeringsejendomme	6	10.484.341	9.145.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.264.961</b>	<b>21.771.778</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.264.961</b>	<b>21.771.778</b>
Andre tilgodehavender		52.477	273.428
Udskudt skatteaktiv	7	265.777	245.180
Selskabsskat		719	362
<b>Tilgodehavender</b>		<b>318.973</b>	<b>518.970</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>58.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>708.335</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.027.308</b>	<b>577.366</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.292.269</b>	<b>22.349.144</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.823.769	1.788.973
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1.948.769</b>	<b>1.913.973</b>
Kreditinstitutter		0	210.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.253	36.435
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.136.073	20.106.169
Anden gæld		172.174	81.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.343.500</b>	<b>20.435.171</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.343.500</b>	<b>20.435.171</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.292.269</b>	<b>22.349.144</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		34.796	246.382
Reguleringer	9	1.228.499	955.585
Ændring i driftskapital	10	432.170	-153.398
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.695.465</b>	<b>1.048.569</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.626	1.721
Renteudbetalinger og lignende		-976.140	-756.102
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>720.951</b>	<b>294.188</b>
Betalt selskabsskat		-29.325	-20.877
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>691.626</b>	<b>273.311</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.740.245	-6.532.157
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.740.245</b>	<b>-6.532.157</b>
Ændring i mellemregning tilknyttede virksomheder		1.907.999	6.047.479
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>1.907.999</b>	<b>6.047.479</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>859.380</b>	<b>-211.367</b>
Likvider 1. januar		-152.493	54.008
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.448	4.866
<b>Likvider 31. december</b>		<b>708.335</b>	<b>-152.493</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		708.335	0
Værdipapirer		0	58.396
Kassekredit		0	-210.889
<b>Likvider 31. december</b>		<b>708.335</b>	<b>-152.493</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	247.062	142.383
	<b>247.062</b>	<b>142.383</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.626	1.644
Andre finansielle indtægter	1.448	4.943
	<b>3.074</b>	<b>6.587</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	975.630	752.981
Andre finansielle omkostninger	510	3.121
	<b>976.140</b>	<b>756.102</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	28.968	20.515
Årets udskudte skat	-20.597	43.172
	<b>8.371</b>	<b>63.687</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	9.497	68.215
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-30.094	-25.043
Årets aktuelle skat (betalt udenlandsk skat)	28.968	20.515
	<b>8.371</b>	<b>63.687</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	13.016.355
Tilgang i årets løb	<u>401.004</u>
Kostpris 31. december	<u>13.417.359</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	389.677
Årets afskrivninger	<u>247.062</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>636.739</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.780.620</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	10.645.646
Tilgang i årets løb	<u>1.339.241</u>
Kostpris 31. december	<u>11.984.887</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-1.500.546</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.500.546</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.484.341</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (normalindtjeningsmetoden er anvendt).

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Afkastkrav	5,2%	5,0%
Budgetteret driftsresultat før finansiering	544.500	458.000

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>7 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	97.925	26.123
Låneomkostninger	-2.200	-2.200
Forudbetalt omkostning	11.000	22.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-372.502	-291.103
Overført til udskudt skatteaktiv	265.777	245.180
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	265.777	245.180
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>265.777</b>	<b>245.180</b>

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.788.973	1.913.973
Årets resultat	0	34.796	34.796
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.823.769</b>	<b>1.948.769</b>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-3.074	-6.587
Finansielle omkostninger	976.140	756.102
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	247.062	142.383
Skat af årets resultat	8.371	63.687
	<u><b>1.228.499</b></u>	<u><b>955.585</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	342.856	404.067
Ændring i leverandører m.v.	89.314	-557.465
	<u><b>432.170</b></u>	<u><b>-153.398</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Til sikkerhed for selskabets eget og for søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut er deponeret::		
Ejerpantebreve med pant i ejendommen matr. nr. 3 bz Tåstrup, Holbæk Jorder (i alt)	<u>1.651.308</u>	<u>1.651.308</u>
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut.		
På balancetidspunktet udgør søsterselskabernes gæld til pengeinstitut (opgjort excl. indestående på sikringskonti)	<u>0</u>	<u>1.111.486</u>
Herudover har søsterselskaberne etableret bankgarantier til sikkerhed for mellemværende med leverandører på i alt	<u>1.075.000</u>	<u>1.075.000</u>
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser	<u>1.651.308</u>	<u>1.651.308</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>1.075.000</u>	<u>2.186.486</u>
Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.		

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 12 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 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *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 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 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 forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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

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 materielle 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", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

## Noter til årsregnskabet

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$