

---

# ***SDC Ejendomme A/S***

Borupvang 1 A, 2750 Ballerup

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 31 62 97 64

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/3 2017

Louise Sofie Falch  
Dirigent



# 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

Noter, regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for SDC Ejendomme 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 13. marts 2017

## Direktion

Henrik Buchholt Bach

## Bestyrelse

Jesper Scharff  
formand

Henrik Buchholt Bach

Louise Sofie Falch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SDC Ejendomme 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 SDC Ejendomme 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 13. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SDC Ejendomme A/S Borupvang 1 A 2750 Ballerup  CVR-nr.: 31 62 97 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ballerup
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Scharff , formand Henrik Buchholt Bach Louise Sofie Falch
<b>Direktion</b>	Henrik Buchholt Bach
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for SDC Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udbygge, udleje og administrere ejendommen beliggende Borupvang 1, 2750 Ballerup, eller dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 262, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 460.421.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der foretages indregning af grunde og bygninger til dagsværdi på basis af en afkastbaseret model. De anvendte regnskabsmæssige skøn i forbindelse med indregningen anses for forsvarlige og retvisende, men forudsætninger er i sagens natur usikre og uforudsigelige.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 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	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>27.955</b>	<b>27.944</b>
Andre eksterne omkostninger		-10.179	-7.841
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17.776</b>	<b>20.103</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-18.739	-17.468
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-963</b>	<b>2.635</b>
Finansielle indtægter	1	6.663	8.211
Finansielle omkostninger	2	-5.399	-5.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>301</b>	<b>5.685</b>
Skat af årets resultat	3	-39	-1.249
<b>Årets resultat</b>		<b>262</b>	<b>4.436</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		262	4.436
		<b>262</b>	<b>4.436</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		406.371	407.826
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		781	300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>407.152</b>	<b>408.126</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		226.290	199.004
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>226.290</b>	<b>199.004</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>633.442</b>	<b>607.130</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.530	7.988
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.658	67.469
Andre tilgodehavender		206	938
Udskudt skatteaktiv		0	430
Selskabsskat		242	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>77.636</b>	<b>76.825</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.045</b>	<b>175</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>81.681</b>	<b>77.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>715.123</b>	<b>684.130</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		25.000	25.000
Reserve for opskrivninger		6.928	5.675
Overført resultat		428.493	427.363
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>460.421</b>	<b>458.038</b>
Hensættelse til udskudt skat		469	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>469</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		212.553	176.510
Anden gæld		7.949	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>220.502</b>	<b>176.510</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	11.423	11.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.774	4.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		750	16.167
Selskabsskat		0	1.212
Anden gæld	6	11.339	11.003
Periodeafgrænsningsposter		6.445	6.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.731</b>	<b>49.582</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>254.233</b>	<b>226.092</b>
<b>Passiver</b>		<b>715.123</b>	<b>684.130</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.656	7.607
Andre finansielle indtægter	<u>7</u>	<u>604</u>
	<b><u>6.663</u></b>	<b><u>8.211</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	188
Andre finansielle omkostninger	<u>5.399</u>	<u>4.973</u>
	<b><u>5.399</u></b>	<b><u>5.161</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-241	825
Årets udskudte skat	<u>280</u>	<u>424</u>
	<b><u>39</u></b>	<b><u>1.249</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	506.492	2.024
Tilgang i årets løb	8.462	804
Kostpris 31. december	<u>514.954</u>	<u>2.828</u>
Opskrivninger 1. januar	7.276	0
Årets opskrivninger	8.882	0
Opskrivninger 31. december	<u>16.158</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	105.942	1.724
Årets afskrivninger	18.799	323
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>124.741</u>	<u>2.047</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>406.371</u></b>	<b><u>781</u></b>

Grunde og bygninger består i al væsentlighed af ejendommen Borupvang 1A, 2750 Ballerup. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastprocent på 6,0 % (2015: 6,5 %).

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Reserve for op- skrivninger TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	25.000	5.675	427.363	458.038
Årets opskrivning	0	8.883	0	8.883
Skat af årets opskrivning	0	-1.955	0	-1.955
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-6.143	-6.143
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.336	1.336
Årets af- og nedskrivning	0	-5.675	5.675	0
Årets resultat	0	0	262	262
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>6.928</u></b>	<b><u>428.493</u></b>	<b><u>460.421</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 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>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	166.809	131.907
Mellem 1 og 5 år	45.744	44.603
Langfristet del	<u>212.553</u>	<u>176.510</u>
Inden for 1 år	<u>11.423</u>	<u>11.115</u>
	<b><u>223.976</u></b>	<b><u>187.625</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	4.602	0
Mellem 1 og 5 år	3.347	0
Langfristet del	<u>7.949</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>11.339</u>	<u>11.003</u>
	<b><u>19.288</u></b>	<b><u>11.003</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	407.152	407.826

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SDC A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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.

SDC Ejendomme A/S har en momsreguleringsforpligtelse på de af selskabet overtagne ejendomme. Forpligtelsen skal betales til SKAT, såfremt den momspligtige aktivitet ophører.

Selskabet har indgået kontrakter til sikring af fremtidige transaktioner vedrørende koncernens ejendomsfinansiering. Den sikrede restgæld udgør TDKK 226.290 pr. 31. december 2016 (2015: TDKK 187.625), og sikringskontrakten udløber den 30. juni 2027. Dagsværdien af sikringskontrakten udgør en negativ værdi på TDKK 8.166 efter skat pr. 31 december 2016 (2015: TDKK 3.374). Den negative værdi er indregnet i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Transaktioner

Selskabet har ydet lån til moderselskabet SDC A/S på i alt nominelt 229.843.516 kr. Pr. 31. december 2016 udgør lånets restværdi 226.289.753 kr. Lånet er indgået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra Management Fee, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

### Ejerforhold

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

SDC A/S  
Borupvang 1 A  
2750 Ballerup

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
SDC A/S	Ballerup

Koncernrapporten for SDC A/S kan rekvireres på selskabets adresse.



# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SDC Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

### 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.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

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. Resultater 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. Resultater 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af huslejeindtægter, som indregnes ved fakturering af lejerne. Der foretages periodisering af indtægter, som vedrører efterfølgende perioder.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift, administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for væsentlige grunde og bygninger pr. 31. december er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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.

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.

## Noter, regnskabspraksis

Dagsværdien for selskabets grunde og bygninger pr. 31. december 2016 opgjort ved hjælp af en afkastbase-ret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Det fastsatte afkastkrav i 2016 er til 6,0 % (2015: 6,5 %). 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 budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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

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

Bygninger	50 år
Installationer i bygninger	10-15 år
Inventar	3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

### **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 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.