

---

# ***Lion Invest ApS***

Lombjergevej 6, 5750 Ringe

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 31 85 98 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
24/6 2019

Hans Erik Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lion Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 24. juni 2019

### **Direktion**

Hans Erik Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lion Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lion Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til selskabets kapitalforhold samt mulighed for at opretholde den nuværende finansiering ved kreditinstitut samt selskabets mulighed for at overholde likviditetsbudgettet for 2019. Ledelsen har vurderet, at finansieringen hos kreditinstitut kan opretholdes og likviditetsbudgettet kan overholdes og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

## 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herning, den 24. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

mne33257

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Lion Invest ApS  
Lombjergevej 6  
5750 Ringe

CVR-nr.: 31 85 98 67  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

## Direktion

Hans Erik Jørgensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Pengeinstitut

Andelskassen FYN  
Svendborgvej 8  
5772 Kværndrup

Spar Nord  
Kirkegade 2  
8900 Randers

Skjern Bank  
Skolegade 41  
6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>5.185.954</b>	<b>5.635.685</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	-6.029.317	-3.136.252
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-843.363</b>	<b>2.499.433</b>
Personaleomkostninger	5	-871.878	-789.949
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	6	-2.611	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.717.852</b>	<b>1.709.484</b>
Finansielle indtægter		226.493	215.255
Finansielle omkostninger		-4.322.483	-4.992.138
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.813.842</b>	<b>-3.067.399</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.813.842</b>	<b>-3.067.399</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-5.813.842	-3.067.399
		<b>-5.813.842</b>	<b>-3.067.399</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	7	113.377.279	125.805.039
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		49.611	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>113.426.890</b>	<b>125.805.039</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.656	3.840
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.656</b>	<b>3.840</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>113.431.546</b>	<b>125.808.879</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.176	36.763
Andre tilgodehavender		12.076	140.613
Periodeafgrænsningsposter		105.352	91.637
<b>Tilgodehavender</b>		<b>135.604</b>	<b>269.013</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.765</b>	<b>37.952</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.369</b>	<b>306.965</b>
<b>Aktiver</b>		<b>113.587.915</b>	<b>126.115.844</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-25.592.101	-19.778.259
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-25.467.101</b>	<b>-19.653.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.046.472	65.604.633
Kreditinstitutter		68.379.635	68.462.740
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>123.426.107</b>	<b>134.067.373</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.858.104	3.601.508
Kreditinstitutter	9	8.789.458	4.416.525
Modtagne forudbetalinger fra lejer		2.111.829	2.153.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		337.404	216.650
Anden gæld		532.114	1.313.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.628.909</b>	<b>11.701.730</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>139.055.016</b>	<b>145.769.103</b>
<b>Passiver</b>		<b>113.587.915</b>	<b>126.115.844</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Hovedaktivitet	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 er negativ med TDKK 25.467. Selskabet er finansieret via gæld til realkreditinstitutter på TDKK 58.905 og gæld til kreditinstitutter på TDKK 77.169. Selskabets underbalance er finansieret af selskabets kreditinstitut, der med udgangspunkt i det oprindelige likviditetsbudgettet for 2019 har bekræftet, at stille finansiering til rådighed frem til udgangen af juli 2019 for selskabet, hvorefter engagementet skal genforhandles. Selskabets kreditinstitut vurderer månedligt likviditetsbehovet og justerer de bevilligede rammer i forbindelse hermed - ved likviditetsovertræk genforhandles engagementet. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditinstitut fortsat finansierer selskabet og også efter udgangen af juli 2019 og frem til udgangen af 2019 vil opretholde og stille den nødvendige likviditet til rådighed, samt at likviditetsbudgettet for 2019 overholdes således at kapitalbehovet ligger inden for de rammer der stilles til rådighed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at såvel selskabets kreditinstitut vil opretholde den nuværende finansiering og udvide i takt med behovet herfor opstår og det er ledelsens forventning at det ajourførte likviditetsbudget for 2019 kan overholdes, hvorfor ledelsen i overensstemmelse hermed aflægger årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets kapitalforhold og den generelle usikkerhed knyttet til selskabets aktivitet indikere, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets muligheder for at fortsatte driften.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2018 udgør gennemsnitligt 5,4%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning og salg.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-5.608.499	-2.062.345
Salg af investeringsejendomme	-420.818	-1.073.907
	<u><b>-6.029.317</b></u>	<u><b>-3.136.252</b></u>

## 5 Personaleomkostninger

Lønninger	808.036	723.399
Pensioner	20.573	21.308
Andre omkostninger til social sikring	43.269	45.242
	<u><b>871.878</b></u>	<u><b>789.949</b></u>

<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
---	-----------------	-----------------

## 6 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>2.611</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.611</b></u>	<u><b>0</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	138.039.241
Tilgang i årets løb	1.235.989
Afgang i årets løb	<u>-11.137.807</u>
Kostpris 31. december	<u>128.137.423</u>
Værdireguleringer 1. januar	-12.234.202
Årets værdireguleringer	-5.608.499
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>3.082.557</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-14.760.144</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>113.377.279</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2018 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 7.756. Fratrasket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 1.654 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 6.103.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 4,5% - 7,5% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,9	5,4	5,9
Dagsværdi	126.922.403	113.377.279	105.675.685
Ændring i dagsværdi	13.545.124	0	-7.701.594

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-19.778.259	-19.653.259
Årets resultat	0	-5.813.842	-5.813.842
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-25.592.101</b>	<b>-25.467.101</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	40.766.512	51.049.307
Mellem 1 og 5 år	14.279.960	14.555.326
Langfristet del	<u>55.046.472</u>	<u>65.604.633</u>
Inden for 1 år	<u>3.858.104</u>	<u>3.601.508</u>
	<b><u>58.904.576</u></b>	<b><u>69.206.141</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>68.379.635</u>	<u>68.462.740</u>
Langfristet del	<u>68.379.635</u>	<u>68.462.740</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>8.789.458</u>	<u>4.416.525</u>
	<b><u>77.169.093</u></b>	<b><u>72.879.265</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	113.377.279	125.805.039
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 69.988, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	113.377.279	125.805.039

### Eventualforpligtelser

Selskabets kreditinstitut har afgivet garantier på TDKK 15.547 overfor realkreditinstitutter.

Selskabet er for ejendommene Østergade 19, 5600 Faaborg og Jernbanegade 30A, 5750 Ringe omfattet af boligreguleringslovens §18 og §18b. De samlede saldi udgør pr. 31. december 2018 henholdsvis TDKK 1.295 og TDKK 1.423.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lion Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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 lineært i lejeperioden.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 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

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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.

### **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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 renteomkostning 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 nominel værdi.