

---

# ***Lion Invest ApS***

Lombjergervej 6, 5750 Ringe

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 31 85 98 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2017

Hans Erik Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 30. maj 2017

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lion Invest ApS 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.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, 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 2017. 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 30. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

# 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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>6.079.964</b>	<b>5.818.991</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	-4.197.637	-76.380
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.882.327</b>	<b>5.742.611</b>
Personaleomkostninger	5	-809.026	-853.622
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	6	-8.675	-8.675
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.064.626</b>	<b>4.880.314</b>
Finansielle indtægter		186.707	185.775
Finansielle omkostninger		-5.108.913	-5.146.430
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.857.580</b>	<b>-80.341</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.857.580</b>	<b>-80.341</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-3.857.580	-80.341
		<b>-3.857.580</b>	<b>-80.341</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	7	135.246.126	138.868.556
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	8.675
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>135.246.126</b>	<b>138.877.231</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.312	2.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.312</b>	<b>2.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>135.249.438</b>	<b>138.879.351</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.043	75.117
Andre tilgodehavender		196.180	1.642.629
Periodeafgrænsningsposter		124.795	126.480
<b>Tilgodehavender</b>		<b>347.018</b>	<b>1.844.226</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.275</b>	<b>14.754</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>354.293</b>	<b>1.858.980</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.603.731</b>	<b>140.738.331</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-16.710.860	-12.853.280
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-16.585.860</b>	<b>-12.728.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.830.088	73.284.371
Kreditinstitutter		61.263.168	62.419.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>132.093.256</b>	<b>135.703.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.157.093	1.829.376
Kreditinstitutter	9	13.559.655	12.333.711
Modtagne forudbetalinger fra lejer		2.214.485	2.234.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325.772	228.386
Anden gæld		1.839.330	1.136.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.096.335</b>	<b>17.762.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>152.189.591</b>	<b>153.466.611</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.603.731</b>	<b>140.738.331</b>
Going concern	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning og salg samt finansiering og al dermed beslægtet og afledet virksomhed.

## 2 Going concern

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med TDKK 16.586. Selskabet er finansieret via gæld til realkreditinstitutter på TDKK 72.987 og gæld til kreditinstitutter på TDKK 74.823. Selskabets underbalance er finansieret af selskabets kreditinstitut, der med udgangspunkt i likviditetsbudgettet for 2017 har bekræftet, at stille finansiering til rådighed for selskabet i henhold til budgettet for 2017. Selskabets kreditinstitut vurderer månedligt likviditetsbehovet og justerer de bevilligede rammer i forbindelse hermed. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditinstitut fortsat finansierer selskabet og likviditetsbudgettet for 2017 overholdes således at kapitalbehovet ligger inden for de rammer der er stillet til rådighed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at såvel selskabets kreditinstitut vil opretholde den nuværende finansiering og det er ledelsens forventning at det udarbejdede likviditetsbudget for 2017 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.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det 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 markedsforsøholdene. Afkastkravene for 2016 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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-4.197.637	-625.156
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>548.776</u>
	<b><u>-4.197.637</u></b>	<b><u>-76.380</u></b>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	764.417	810.225
Pensioner	9.381	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>35.228</u>	<u>43.397</u>
	<b><u>809.026</u></b>	<b><u>853.622</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>6 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>8.675</u>	<u>8.675</u>
	<b><u>8.675</u></b>	<b><u>8.675</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	148.067.430
Tilgang i årets løb	575.208
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>148.642.638</u>
Værdireguleringer 1. januar	-9.198.875
Årets værdireguleringer	-4.197.637
Værdireguleringer 31. december	<u>-13.396.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>135.246.126</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 2016 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 9.034. Fratrullet forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 1.728 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 7.306.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 4,0% - 7,2% 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	151.182.894	135.246.126	125.930.607
Ændring i dagsværdi	15.936.768	0	-9.315.519

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	-12.853.280	-12.728.280
Årets resultat	0	-3.857.580	-3.857.580
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-16.710.860</b>	<b>-16.585.860</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	58.855.991	65.966.867
Mellem 1 og 5 år	11.974.097	7.317.504
Langfristet del	<u>70.830.088</u>	<u>73.284.371</u>
Inden for 1 år	<u>2.157.093</u>	<u>1.829.376</u>
	<b><u>72.987.181</u></b>	<b><u>75.113.747</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>61.263.168</u>	<u>62.419.552</u>
Langfristet del	<u>61.263.168</u>	<u>62.419.552</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>13.559.655</u>	<u>12.333.711</u>
	<b><u>74.822.823</u></b>	<b><u>74.753.263</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 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	135.246.126	138.868.556
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 73.509, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	135.246.126	138.868.556
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet garantier på TDKK 16.694 overfor Danske Andelskassers Bank.		
Selskabet er for ejendommen Jernbanegade 30A, 5750 Ringe omfattet af boligreguleringslovens §18 og §18b. De samlede saldi udgør pr. 31. december 2016 henholdsvis TDKK 940 og TDKK 935.		

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lion Invest ApS 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 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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 2016 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 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, regnskabspraksis

## **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 12.900 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.

## **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 opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.