

D.E.H. A/S


CVR-nr. 32 13 99 06

Jernbanegade 4, 1.  
1608 København V

Årsrapport 2015/16

(Regnskabsperiode 1. oktober 2015 - 30. september 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. marts 2017

  
\_\_\_\_\_  
Tonny Skarby  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger og erklæringer</b>   |             |
| Ledespåtegning                      | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>            |             |
| Selskabsoplysninger                 | 5           |
| Ledelsesberetning                   | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                  |             |
| Resultatopgørelse                   | 7           |
| Balance                             | 8           |
| Noter                               | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis            | 14          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for D.E.H. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

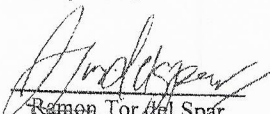
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

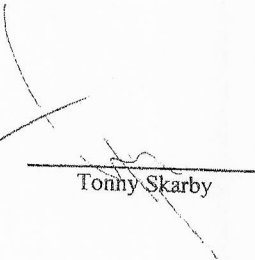
København, den 28. marts 2017

I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Tonny Skarby

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Ramon Tor del Spar  
Alexandra Lacarta

  
\_\_\_\_\_  
Tonny Skarby

\_\_\_\_\_  
Jean Eric Glistrup

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i D.E.H. A/S*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D.E.H. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

# Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

## Forbehold

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Driften i selskabet hænger likviditetsmæssigt ikke sammen. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Efter vores vurdering er der stor usikkerhed om hvorvidt disse forudsætninger kan opfyldes. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Årsregnskabet burde være aflagt efter realisationsprincippet, hvilket efter vores skøn ville reducere resultat og egenkapital væsentligt. Ledelsen har ikke redegjort for den eksisterende usikkerhed i noterne i årsregnskabet, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser.

Selskabet har i balancen indregnet tilgang af investeringsejendomme for kr. 9.479.012. Ejendommene er overdraget på betingende vilkår, der endnu ikke er opfyldt fra selskabets side. Efter vores opfattelse er der væsentlig usikkerhed om hvorvidt betingelserne kan opfyldes, herunder blandt andet som følge af usikkerheden om selskabets fortsatte drift, som oplyst ovenfor. Vi tager derfor forbehold for selskabets reelle ejerskab af disse ejendomme, og dermed den indregnede værdi på kr. 9.479.012.

Selskabet tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen med kr. 1.060.685. Ledelsen har målt tilgodehavenderne til kostpris. Der er indikation på væsentlig usikkerhed med fortsat drift i de tilknyttede virksomheder. Det er derfor vores vurdering, at tilgodehavenderne hos tilknyttede virksomheder burde nedskrives til kr. 0.

## **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, i overensstemmelse med

## **Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 11 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med udfaldet af en retssag.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven, og bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ballerup, den 28. marts 2017

**Lyngen Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 28 84 95 40**

  
Per Eriksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                   |                                                                                                 |                            |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | D.E.H. A/S<br>Jernbanegade 4, 1.<br>1608 København V                                            |                            |
|                   | Telefon:                                                                                        | +45 38715160               |
|                   | E-Mail:                                                                                         | info@deh.li                |
|                   | CVR-nr.:                                                                                        | 32 13 99 06                |
|                   | Stiftet:                                                                                        | 24. april 2009             |
|                   | Hjemsted:                                                                                       | København                  |
|                   | Regnskabsår:                                                                                    | 1. oktober - 30. september |
| <b>Direktion</b>  | Tonny Skarby                                                                                    |                            |
| <b>Bestyrelse</b> | Ramon Tor del Spar Lacarta<br>Tonny Skarby<br>Jean Eric Glistrup                                |                            |
| <b>Revisor</b>    | Lyngen Revisorerne,<br>Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab<br>Borupvang 3<br>2750 Ballerup |                            |

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at drive investering og udlejning af fast ejendom, herunder renovering af fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 1.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|                                                    | Note | 2015/16            | 2014/15           |
|----------------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |      | <b>-2.758.428</b>  | <b>-2.072.429</b> |
| Personaleomkostninger                              | 2    | -1.538.103         | -870.382          |
| Af- og nedskrivninger                              | 3    | -19.046            | 0                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       |      | -7.422.942         | 0                 |
| Andre driftsomkostninger                           |      | -1.574.678         | -1.136.034        |
| <b>Driftsresultat</b>                              |      | <b>-13.313.197</b> | <b>-4.078.845</b> |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 0                  | 0                 |
| Finansielle indtægter                              |      | 18.636             | 34.755            |
| Finansielle omkostninger                           | 4    | -1.071.612         | -2.596.329        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                  |      | <b>-14.366.173</b> | <b>-6.640.419</b> |
| Skat af årets resultat                             | 5    | 1.637.022          | 750.000           |
| <b>Årets resultat</b>                              |      | <b>-12.729.151</b> | <b>-5.890.419</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                    |                   |
| Overført overskud                                  |      | -12.729.151        | -5.890.419        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen    |      | 0                  | 0                 |
| <b>Disponeret i alt</b>                            |      | <b>-12.729.151</b> | <b>-5.890.419</b> |

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

|                                              | Note | 2016              | 2015              |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        | 6    | 39.004.475        | 49.133.097        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 7    | 38.093            | 57.139            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>39.042.568</b> | <b>49.190.236</b> |
| Deposita                                     |      | 178.125           | 0                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>178.125</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>39.220.693</b> | <b>49.190.236</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 183.721           | 686.160           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.060.685         | 1.588.922         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 97.304            | 497.304           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 145.769           | 145.769           |
| <b>Kortfristede tilgodehavender</b>          |      | <b>1.487.479</b>  | <b>2.918.155</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.346.227</b>  | <b>12.780.124</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.833.706</b>  | <b>15.698.279</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>42.054.399</b> | <b>64.888.515</b> |

## Balance pr. 30. september

### Passiver

|                                                 | Note     | 2016              | 2015              |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital                                    |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                               |          | 3.711.146         | 16.440.297        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |          | 0                 | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                              | <b>8</b> | <b>4.211.146</b>  | <b>16.940.297</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                   | 9        | 0                 | 1.614.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   |          | <b>0</b>          | <b>1.614.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 10       | 33.590.027        | 30.242.863        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          |          | <b>33.590.027</b> | <b>30.242.863</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 10       | 766.800           | 9.880.000         |
| Gæld til banker                                 |          | 169.394           | 252.195           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        |          | 858.871           | 905.532           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder               |          | 288.086           | 851.602           |
| Selskabsskat                                    |          | 118.910           | 1.847.960         |
| Anden gæld                                      |          | 2.047.691         | 2.350.595         |
| Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere        |          | 3.474             | 3.471             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          |          | <b>4.253.226</b>  | <b>16.091.355</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |          | <b>37.843.253</b> | <b>46.334.218</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                           |          | <b>42.054.399</b> | <b>64.888.515</b> |
| Usikkerhed ved indregning eller måling          | 1        |                   |                   |
| Eventualforpligtelser og leasing                | 11       |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser           | 12       |                   |                   |

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

|                                                        | <u>2015/16</u>           | <u>2014/15</u>          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                         |                          |                         |
| Lønninger og gager                                     | 1.510.672                | 857.381                 |
| Omkostninger til social sikring                        | 27.431                   | 13.001                  |
|                                                        | <u><b>1.538.103</b></u>  | <u><b>870.382</b></u>   |
| <br>                                                   |                          |                         |
| <b>3 Af- og nedskrivninger</b>                         |                          |                         |
| Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 19.046                   | 0                       |
|                                                        | <u><b>19.046</b></u>     | <u><b>0</b></u>         |
| <br>                                                   |                          |                         |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                      |                          |                         |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder         | 0                        | 0                       |
| Øvrige finansielle omkostninger                        | 1.071.612                | 2.596.329               |
|                                                        | <u><b>1.071.612</b></u>  | <u><b>2.596.329</b></u> |
| <br>                                                   |                          |                         |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                        |                          |                         |
| Skat af ordinært resultat                              | 118.910                  | 1.750.000               |
| Regulering af udskudt skat                             | -1.614.000               | -2.500.000              |
| Regulering af skat, tidligere år                       | -141.932                 | 0                       |
|                                                        | <u><b>-1.637.022</b></u> | <u><b>-750.000</b></u>  |

## Noter

|                                                  | 2016                     | 2015                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>6 Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. oktober                              | 40.048.710               | 61.582.058               |
| Årets tilgang                                    | 9.479.012                | 5.442.352                |
| Årets afgang                                     | -7.718.411               | -26.975.700              |
| Kostpris 30. september                           | <u>41.809.311</u>        | <u>40.048.710</u>        |
| Værdireguleringer 1. oktober                     | 9.084.387                | 18.698.156               |
| Årets værdireguleringer                          | -7.422.942               | 0                        |
| Værdireguleringer vedrørende årets afgang        | -4.466.281               | -9.613.769               |
| Værdireguleringer 30. september                  | <u>-2.804.836</u>        | <u>9.084.387</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>       | <b><u>39.004.475</u></b> | <b><u>49.133.097</u></b> |
| <br>                                             |                          |                          |
| <b>7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                          |                          |
| Kostpris 1. oktober                              | 57.139                   | 13.389                   |
| Årets tilgang                                    | 0                        | 43.750                   |
| Årets afgang                                     | 0                        | 0                        |
| Kostpris 30. september                           | <u>57.139</u>            | <u>57.139</u>            |
| Afskrivninger 1. oktober                         | 0                        | 0                        |
| Årets afskrivninger                              | 19.046                   | 0                        |
| Afskrivninger 30. september                      | <u>19.046</u>            | <u>0</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>       | <b><u>38.093</u></b>     | <b><u>57.139</u></b>     |

## Noter

|                                                               | <u>2016</u>             | <u>2015</u>              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>8 Egenkapital</b>                                          |                         |                          |
| Aktiekapital 1. oktober                                       | 500.000                 | 500.000                  |
| Aktiekapital 30. september                                    | 500.000                 | 500.000                  |
| Overført resultat 1. oktober                                  | 16.440.297              | 22.330.716               |
| Forslag til årets resultatfordeling                           | -12.729.151             | -5.890.419               |
| Overført resultat 30. september                               | 3.711.146               | 16.440.297               |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. oktober    | 0                       | 0                        |
| Udbetalt udbytte                                              | 0                       | 0                        |
| Forslag til årets resultatfordeling                           | 0                       | 0                        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. september | 0                       | 0                        |
| <b>Egenkapital 30. september</b>                              | <b><u>4.211.146</u></b> | <b><u>16.940.297</u></b> |
| <b>Aktiekapital</b>                                           |                         |                          |
| Aktiekapitalen er fordelt således:                            |                         |                          |
| 500 stk. a nom. 1.000 kr.                                     | 500.000                 | 500.000                  |
|                                                               | <b><u>500.000</u></b>   | <b><u>500.000</u></b>    |

## Noter

|                                          | 2016              | 2015              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>9 Hensættelser til udskudt skat</b>   |                   |                   |
| Udskudt skat 1. oktober                  | 1.614.000         | 4.114.000         |
| Regulering af udskudt skat i året        | -1.614.000        | -2.500.000        |
|                                          | <b>0</b>          | <b>1.614.000</b>  |
| <b>10 Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Afdrag der forfalder senere end 5 år     | 30.522.827        | 28.442.863        |
| Afdrag der forfalder om 1-4 år           | 3.067.200         | 1.800.000         |
| Langfristet del                          | 33.590.027        | 30.242.863        |
| Afdrag der forfalder inden for 1 år      | 766.800           | 9.880.000         |
|                                          | <b>34.356.827</b> | <b>40.122.863</b> |

### 11 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet er datterselskab i sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet er part i en restsag, hvor selskabet har afhændet nogle ejendomme, og køberne ønsker at hæve disse handler. Såfremt selskabet taber disse sager, vil det medføre tab. Der er usikkerhed forbundet med udfaldet af sagerne.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 34.357, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 39.004.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægterne eksklusiv moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, ejendomsskatter, el, vand og varme.



# Anvendt regnskabspraksis

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendommene og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver med undtagelse af investeringsejendomme**

Materielle anlægsaktiver med undtagelse af investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver med undtagelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Nedskrivning af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang, mv.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabetårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.