

# Dagelykke Ejendomsselskab ApS

Maren Turis Gade 2,2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 32 67 45 85

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2018.

---

**Søren Andreasen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Dagelykke Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. februar 2018

### Direktion

Søren Andreasen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Dagelykke Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dagelykke Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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.

#### 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aalborg, den 9. februar 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marian Fruergaard**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24699

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dagelykke Ejendomsselskab ApS Maren Turis Gade 2,2 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 67 45 85
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Søren Andreasen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank A/S, Torvet 4, 9400 Nørresundby

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration af egne udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udgør kr. 3.933.301, er tilfredsstillende.

Der pågår løbende drøftelser med selskabets pengeinstitut og ledelsen forventer, at selskabets nuværende driftsfinansiering forlænges for det kommende år.

Selskabet hæfter for moderselskabets gæld til pengeinstitut, mio. kr. 3,1. Der pågår løbende drøftelser i moderselskabet med koncernens pengeinstitut, og ledelsen i moderselskabet forventer, at den nuværende finansiering fortsætter for det kommende år. Selskabet har endvidere tilkendegivet at ville yde økonomisk støtte til det kommende års drift i moderselskabet.

Selskabet har endnu ikke endelig gældsovertaget indestående lån i 2 ejendomme, i alt mio. kr. 3,7. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne refinansiere gælden, såfremt gældsovertagelsen ikke opnås.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatoppgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.740.731</b>	<b>2.291.794</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.382.765	-320.000
3 Personaleomkostninger	-8.749	-20.609
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-135.691	-121.158
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.979.056</b>	<b>1.830.027</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	150.937	162.334
Andre finansielle indtægter	1.217	11.624
Øvrige finansielle omkostninger	-1.404.028	-1.341.200
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.727.182</b>	<b>662.785</b>
Skat af årets resultat	-793.881	-125.222
<b>Årets resultat</b>	<b>3.933.301</b>	<b>537.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.933.301	537.563
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.933.301</b>	<b>537.563</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	269.264	314.909
4	Investeringsejendomme	<u>41.064.295</u>	<u>67.270.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.333.559</u>	<u>67.584.909</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.333.559</u></b>	<b><u>67.584.909</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.180	24.764
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.309.168	3.003.525
	Periodeafgrænsningsposter	<u>148.885</u>	<u>126.154</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.507.233</u>	<u>3.154.443</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.643.751</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.150.984</u></b>	<b><u>3.154.443</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.484.543</u></b>	<b><u>70.739.352</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>19.473.170</u>	<u>15.539.869</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.598.170</u></b>	<b><u>15.664.869</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.031.603</u>	<u>3.306.900</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.031.603</u></b>	<b><u>3.306.900</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter og pengecreditor	10.891.086	39.914.247
Gæld til pengeinstitutter	<u>258.930</u>	<u>327.395</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.150.016</u>	<u>40.241.642</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	640.353	1.366.965
Gæld til pengeinstitutter	8.815.448	7.627.960
Modtagne forudbetalinger fra kunder og deposita	674.807	1.120.165
Anden gæld	<u>3.574.146</u>	<u>1.410.851</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.704.754</u>	<u>11.525.941</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.854.770</u></b>	<b><u>51.767.583</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.484.543</u></b>	<b><u>70.739.352</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der pågår løbende drøftelser med selskabets pengeinstitut og ledelsen forventer, at selskabets nuværende driftsfinansiering forlænges for det kommende år.

Selskabet hæfter for moderselskabets gæld til pengeinstitut, mio. kr. 3,1. Der pågår løbende drøftelser i moderselskabet med koncernens pengeinstitut, og ledelsen i moderselskabet forventer, at den nuværende finansiering fortsætter for det kommende år. Selskabet har endvidere tilkendegivet at ville yde økonomisk støtte til det kommende års drift i moderselskabet.

Selskabet har endnu ikke endelig gældsovertaget indestående lån i 2 ejendomme, i alt mio. kr. 3,7. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne refinansiere gælden, såfremt gældsovertagelse ikke opnås.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	-320.000
Realiseret gevinst v/ salg af investeringsejendomme	<u>3.082.765</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.382.765</u></b>	<b><u>-320.000</u></b>
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	8.460	19.790
Andre omkostninger til social sikring	<u>289</u>	<u>819</u>
	<b><u>8.749</u></b>	<b><u>20.609</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

	30/9 2017	30/9 2016
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	56.674.276	56.674.276
Tilgang i årets løb	7.144.295	0
Afgang i årets løb	-32.294.324	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>31.524.247</b>	<b>56.674.276</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	10.595.724	10.915.724
Årets regulering til dagsværdi	300.000	-320.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.355.676	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2017</b>	<b>9.540.048</b>	<b>10.595.724</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>41.064.295</b>	<b>67.270.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurderet markedsniveau for området.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme, afkast i intervallet	4-5%
Kontorejendomme, afkast i intervallet	5,5-6,5%
Retaillejendomme, afkast i intervallet	5,5-7%

## 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
Gæld til realkreditinstitutter og pengekreditor	640.353	8.404.667	11.531.439	41.281.212
Gæld til pengeinstitutter	0	0	258.930	327.395
	<b>640.353</b>	<b>8.404.667</b>	<b>11.790.369</b>	<b>41.608.607</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengekreditor, tkr. 11.531, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 41.064.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 8.815, er der deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 36.867. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. statusdagen udgør tkr. 41.064.

Ejerpantebrevene er tillige stillet til sikkerhed for Aktieselskabet Dagelykke Ejendomes, Holdingselskabet af 1/4-88 ApS' og Holdingselskabet af 1. december 2009 ApS' gæld til pengeinstitut, tkr. 11.138.

Der er tillige givet transport i huslejeindbetalinger. Transport i huslejeindbetalinger er tillige stillet til sikkerhed for Aktieselskabet Dagelykke Ejendomes, Holdingselskabet af 1/4-88 ApS' og Holdingselskabet af 1. december 2009 ApS' gæld til pengeinstitut, tkr. 11.138.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 259 er meddelt følgende:

Ejendomsforbehold i driftsmiddel, bogført værdi tkr. 197.

Selskabets likvide beholdninger, tkr. 2.644, er indestående på deponeringskonti.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor Aktieselskabet Dagelykke Ejendomes, Holdingselskabet af 1/4-88 ApS' og Holdingselskabet af 1. december 2009 ApS' engagement med pengeinstitut.

Selvskyldnerkautionen omfatter gældsposter på t.kr. 11.915

Selskabet har tilkendegivet at ville yde økonomisk støtte til det kommende års drift i Holdingselskabet af 1. december 2009 ApS.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 1. december 2009 ApS, CVR-nr. 11729770 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 529 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dagelykke Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dagelykke Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.