


## OK Ejendomme A/S

Blangstedgårdsvej 3, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 32 71 70 12

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20/4-18



---

Bo Møller Jensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

## Ledelsesberetning

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

## Arsregnskab

|  |    |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7  |
| Balance 31. december                       | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter til årsrapporten                     | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 15 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for OK Ejendomme 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. april 2018

**Direktion**



Tom Bjørn Petersen  
direktør

**Bestyrelse**



Bo Møller Jensen  
formand



Sussie Lyne Rahbek



Tom Bjørn Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapital ejeren i OK Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for OK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for 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

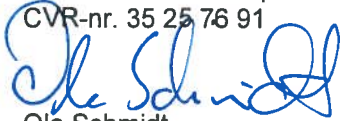
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Odense, den 10. april 2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Ole Schmidt  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

## Selskabsoplysninger

|            |  |
|------------|--|
| Selskabet  | OK Ejendomme A/S<br>Blangstedgårdsvej 3<br>5220 Odense SØ<br>CVR-nr.: 32 71 70 12<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017<br>Hjemsted: Odense |
| Bestyrelse | Bo Møller Jensen, formand<br>Sussie Lyne Rahbek<br>Tom Bjørn Petersen  |
| Direktion  | Tom Bjørn Petersen, direktør   |
| Revision   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, finansiering, ejendomserhvervelse og udlejning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning at markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.849.053, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 14.420.261.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2017<br>kr.      | 2016<br>t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 |      | <b>314.721</b>   | <b>1.037</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2    | 3.450.000        | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>3.764.721</b> | <b>1.037</b>  |
| Finansielle indtægter                    | 3    | 55.446           | 38            |
| Finansielle omkostninger                 | 4    | -167.451         | -262          |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>3.652.716</b> | <b>813</b>    |
| Skat af årets resultat                   | 5    | -803.663         | 24            |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>2.849.053</b> | <b>837</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>   |      |                  |               |
| Foreslået udbytte                        |      | 1.500.000        | 0             |
| Overført resultat                        |      | 1.349.053        | 837           |
|  |      | <b>2.849.053</b> | <b>837</b>    |

## Balance 31. december

|  | Note | 2017              | 2016          |
|--|------|-------------------|---------------|
|  |      | kr.               | t.kr.         |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |               |
| Brugsrettigheder                             |      | 8.550             | 9             |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>8.550</b>      | <b>9</b>      |
| Investeringsejendomme                        | 6    | 28.350.000        | 24.900        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 6    | 0                 | 0             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>28.350.000</b> | <b>24.900</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 206.100           | 193           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 910.000           | 1.020         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>1.116.100</b>  | <b>1.213</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>29.474.650</b> | <b>26.122</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 427.028           | 560           |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 27.000            | 0             |
| Andre tilgodehavender                        |      | 176.247           | 127           |
| Selskabsskat                                 |      | 5.545             | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>635.820</b>    | <b>687</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.409.971</b>  | <b>2.384</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>3.045.791</b>  | <b>3.071</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>32.520.441</b> | <b>29.193</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>t.kr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 1.001.000         | 1.001         |
| Overført resultat                                  |      | 11.919.261        | 10.570        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 1.500.000         | 0             |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>14.420.261</b> | <b>11.571</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 4.861.000         | 4.053         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>4.861.000</b>  | <b>4.053</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 12.706.246        | 12.895        |
| Deposita   |      | 124.437           | 118           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 8    | <b>12.830.683</b> | <b>13.013</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8    | 186.000           | 184           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 168.750           | 135           |
| Selskabsskat                                       |      | 0                 | 186           |
| Anden gæld   |      | 53.747            | 51            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>408.497</b>    | <b>556</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>13.239.180</b> | <b>13.569</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>32.520.441</b> | <b>29.193</b> |
| Eventualposter m.v.                                | 9    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 10   |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået udbyt-<br>te for regn-<br>skabsåret | I alt             |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---|-------------------|
|                                 | kr.                     | kr.                  | kr.   | kr.               |
| Egenkapital 1. januar           | 1.001.000               | 10.570.208           | 0   | 11.571.208        |
| Årets resultat                  | 0                       | 1.349.053            | 1.500.000                                     | 2.849.053         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.001.000</b>        | <b>11.919.261</b>    | <b>1.500.000</b>                              | <b>14.420.261</b> |

## Noter til årsrapporten

|  | 2017<br>kr.             | 2016<br>t.kr.     |
|--|-------------------------|-------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>   |                         |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                             | <u>1</u>                | <u>1</u>          |
| <b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                          |                         |                   |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | <u>3.450.000</u>        | <u>0</u>          |
| Værdiregulering investeringsejendomme                                      | <u><b>3.450.000</b></u> | <u><b>0</b></u>   |
|  | <u><b>3.450.000</b></u> | <u><b>0</b></u>   |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>   |                         |                   |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                                | 18.770                  | 30                |
| Andre finansielle indtægter  | <u>36.676</u>           | <u>8</u>          |
|  | <u><b>55.446</b></u>    | <u><b>38</b></u>  |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>  |                         |                   |
| Andre finansielle omkostninger   | <u>167.451</u>          | <u>262</u>        |
|  | <u><b>167.451</b></u>   | <u><b>262</b></u> |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>  |                         |                   |
| Årets aktuelle skat  | -4.337                  | 187               |
| Årets udskudte skat  | <u>808.000</u>          | <u>-211</u>       |
|  | <u><b>803.663</b></u>   | <u><b>-24</b></u> |

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 12.219.360                        |
| Kostpris 31. december                     | 12.219.360                        |
| Værdireguleringer 1. januar               | 12.680.640                        |
| Årets værdireguleringer                   | 3.450.000                         |
| Værdireguleringer 31. december            | 16.130.640                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>28.350.000</b>                 |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense. Der er anvendt en afkastbaseret model på baggrund af porteføljens forventede driftsafkast, og et gennemsnitligt afkastkrav på 6%.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 5,50          | 6,00         | 6,50          |
| Dagsværdi                             | 31.727.273    | 28.350.000   | 26.846.154    |
| Ændring i dagsværdi                   | 3.377.273     | 0            | -1.503.846    |

## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|---|---|
|   | kr.   |
| Kostpris 1. januar                                      | 81.394  |
| Afgang i årets løb                                      | -81.394                                       |
| Kostpris 31. december                                   | <u>0</u>                                      |
| Dagsværdireguleringer 1. januar                         | <u>0</u>                                      |
| Dagsværdireguleringer 31. december                      | <u>0</u>                                      |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                         | 81.394  |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -81.394                                       |
| Af- og nedskrivninger 31. december                      | <u>0</u>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               | <b><u><u>0</u></u></b>                        |

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar | Gæld<br>31. december | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
|                                | kr.               | kr.                  | kr.                | kr.                    |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.079            | 12.892.246           | 186.000            | 11.966.000             |
| Deposita                       | 118               | 124.437              | 0                  | 0                      |
|                                | <u>13.197</u>     | <u>13.016.683</u>    | <u>186.000</u>     | <u>11.966.000</u>      |

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tom Bjørn ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse kan opgøres til kr. 139.

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualposter m.v. (Fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende retssag i forbindelse med tidligere lejers fraflytning. Sagen udspringer af parternes uenighed om virkningsdatoen for lejerens opsigelse af lejemålet. Der er ikke hensat til sagen, da ledelsen forventer at sagen vindes.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.897, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 28.350.

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.443 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for egen samt tilknyttede virksomheders bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernens mellemværende med pengeinstitut. Selskaberne hæfter solidarisk. Engagementet er positivt pr. 31.12.2017.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OK Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved leje af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Andre værdipapirer, anlægsaktiver

Værdipapirer må les til dags værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.