

# Tandrup Kollegiet ApS

G1. Strandvej 216, 3050 Humlebæk

CVR-nr. 32 78 17 80

## Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017.



Anders Tandrup  
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. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Tandrup Kollegiet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 19. september 2017

**Direktion**

  
Andreas Christian Tandrup

  
Anders Tandrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Tandrup Kollegiet ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tandrup Kollegiet ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 19. september 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 26

  
Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tandrup Kollegiet ApS  
Gl. Strandvej 216  
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 32 78 17 80  
Stiftet: 3. marts 2010  
Hjemsted: Fredensborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Andreas Christian Tandrup  
Anders Tandrup

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

### Modervirksomhed

Johs. Tandrup Metalvarefabrik Holding ApS

### Associerede virksomheder

Noden ApS, Fredensborg  
Ejendomsinvestering Danmark ApS, Fredensborg  
Frederiksborgvej 73 ApS, Fredensborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed forbundet med besiddelse af fast ejendom samt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.023 t.kr. mod 1.062 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 2.470 t.kr. mod -1.633 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 4,05 % er dagsværdien for ejendommen 28,2 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. -1,6 mio. kr. og ca. 1,9 mio. kr.



**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
	<b>1.023.173</b>	<b>1.062</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.860.000	90
2 Personaleomkostninger	-144.760	-134
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	15
	<b>3.738.413</b>	<b>1.033</b>
<b>Driftsresultat</b>		
Andre finansielle indtægter	39.511	23
3 Øvrige finansielle omkostninger	-611.590	-3.101
	<b>3.166.334</b>	<b>-2.045</b>
<b>Resultat før skat</b>		
Skat af årets resultat	-696.383	412
	<b>2.469.951</b>	<b>-1.633</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.469.951	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.633
	<b>2.469.951</b>	<b>-1.633</b>
<b>Disponeret i alt</b>		

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	28.150.000	25.290
		<u>28.150.000</u>	<u>25.290</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	65.801	66
		<u>65.801</u>	<u>66</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt		
		<b><u>28.215.801</u></b>	<b><u>25.356</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	732.840	712
	Tilgodehavende selskabsskat	0	466
	Andre tilgodehavender	25.806	97
	Periodeafgrænsningsposter	18.321	10
		<u>776.967</u>	<u>1.285</u>
	Tilgodehavender i alt		
		<u>115.533</u>	<u>20</u>
	Likvide beholdninger		
		<b><u>892.500</u></b>	<b><u>1.305</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
		<b><u>29.108.301</u></b>	<b><u>26.661</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>			

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	5.699.668	1.853
		<b>5.779.668</b>	<b>1.933</b>
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.933.000	1.304
		<b>1.933.000</b>	<b>1.304</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>			
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	17.251.713	17.251
	Deposita	738.971	730
		<b>17.990.684</b>	<b>17.981</b>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
	Renteswapforpligtelse	2.833.638	4.599
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	21
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.094	732
	Selskabsskat	455.664	0
	Anden gæld	36.819	62
	Periodeafgrænsningsposter	29.734	29
		<b>3.404.949</b>	<b>5.443</b>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
		<b>21.395.633</b>	<b>23.424</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
		<b>29.108.301</b>	<b>26.661</b>
<b>Passiver i alt</b>			
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	2.860.000	90
	<b>2.860.000</b>	<b>90</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	124.058	113
Pensioner	17.749	18
Andre omkostninger til social sikring	2.953	3
	<b>144.760</b>	<b>134</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.093	45
Andre finansielle omkostninger	583.497	3.056
	<b>611.590</b>	<b>3.101</b>

## Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	19.434.037	19.434
	<b>19.434.037</b>	<b>19.434</b>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>		
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	5.855.963	5.766
Årets regulering til dagsværdi	2.860.000	90
	<b>8.715.963</b>	<b>5.856</b>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>		
	<b>28.150.000</b>	<b>25.290</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</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 eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,05%
------------------------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.637 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.780 t.kr. til til 4.144 t.kr.

## Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	65.801	66
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>65.801</b>	<b>66</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>65.801</b>	<b>66</b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Tandrup Kollegiet ApS kr.
Noden ApS, Fredensborg	45 %	14.473.871	4.294.734	35.400
Ejendomsinvestering Danmark ApS, Fredensborg	38 %	17.012.422	-4.512.400	30.400
Frederiksborgvej 73 ApS, Fredensborg	24 %	13.149.173	-1.876.962	1
		<b>44.635.466</b>	<b>-2.094.628</b>	<b>65.801</b>

**6. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	1.853.084	1.933.084
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.469.951	2.469.951
Værdiregulering af renteswap	0	1.376.633	1.376.633
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>5.699.668</b>	<b>5.779.668</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.251 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 28.150 t.kr.

## Noter

### 8. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Johs. Tandrup Metalvarefabrik Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte og indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse overfor skat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tandrup Kollegiet ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 30. juni 2016.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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, med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt andre eksterne omkostninger mm.



## Anvendt regnskabspraksis

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejer

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### 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.

#### Egenkapital

##### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## 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 Tandrup Kollegiet ApS forholdsmæssigt 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.