



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MULTIBO ESTATE APS**  
**NØRREMARKSVEJ 24, 8721 DAUGÅRD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2019

---

Carsten Risager

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Multibo Estate ApS Nørremarksvej 24 8721 Daugård
	CVR-nr.: 33 03 88 60
	Stiftet: 14. juni 2010
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Carsten Risager
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Multibo Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 25. juni 2019

Direktion:

---

Carsten Risager

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Multibo Estate ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Multibo Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter samt en fremadrettet overskudsgivende drift og eventuel tilførsel af likviditet fra ultimativ kapitalejer. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

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.

Vejle, den 25. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32054

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav på 7,25 %. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 % medfører en ændret værdiansættelse på ca. 400 tkr. for hele ejendomsporteføljen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Særlige risici

Som følge af realiserede underskud, selskabets investeringer samt indgåede afdragsforpligtelser på gæld til kreditinstitutter er likviditeten begrænset. Den fortsatte drift er således afhængig af en opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter og en fremadrettet overskudsgivende drift.

Selskabets ledelse forventer at driften i selskabet vil udvikle sig positivt og forventer på baggrund af en høj udlejningsprocent på selskabets ejendomme, at selskabet vil levere et positivt resultat i 2019.

Selskabets ultimative kapitalejer har, som følge af selskabets likviditetsmæssige situation, afgivet en støtteerklæring, hvori kapitalejeren støtter op om selskabets finansiering det kommende år. Selskabet har i tillæg hertil indhentet tilkendegivelse fra selskabets pengeinstitut vedrørende opretholdelse af de nuværende kreditrammer samt rettet henvendelse til realkreditinstitut med henblik på en samlet refinansiering af selskabets ejendomsportefølje.

Det er ledelsens vurdering, at finansieringen til gennemførelse af kommende års drift er sikret ved den afgivne støtteerklæring samt opretholdelsen af de nuværende kreditrammer.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>250.283</b>	<b>208.284</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-179.700	97.900
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>70.583</b>	<b>306.184</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	6.000	5.587
Andre finansielle omkostninger.....		-261.992	-245.423
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-185.409</b>	<b>66.348</b>
Skat af årets resultat.....	2	40.785	-14.601
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-144.624</b>	<b>51.747</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-144.624	51.747
<b>I ALT</b> .....		<b>-144.624</b>	<b>51.747</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		7.848.200	8.027.900
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.848.200</b>	<b>8.027.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.848.200</b>	<b>8.027.900</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		178.156	143.669
Andre tilgodehavender.....		0	24.507
Tilgodehavende selskabsskat.....		12.137	0
Periodeafgrænsningsposter.....		28.829	26.200
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>219.122</b>	<b>194.376</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>43.120</b>	<b>49.562</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>262.242</b>	<b>243.938</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.110.442</b>	<b>8.271.838</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		374.082	518.706
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>454.082</b>	<b>598.706</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		136.400	165.048
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>136.400</b>	<b>165.048</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.077.916	5.287.342
Anden gæld.....		140.200	150.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.218.116</b>	<b>5.438.242</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	204.817	196.303
Gæld til pengeinstitutter.....		1.513.589	1.332.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.750	13.750
Anden gæld.....		545.188	509.667
Periodeafgrænsningsposter.....		24.500	17.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.301.844</b>	<b>2.069.842</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.519.960</b>	<b>7.508.084</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.110.442</b>	<b>8.271.838</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	6.000	5.579	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	8	
	<b>6.000</b>	<b>5.587</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-12.137	0	2
Regulering af udskudt skat.....	-28.648	14.601	
	<b>-40.785</b>	<b>14.601</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....		6.654.629	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>6.654.629</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		1.373.271	
Årets værdireguleringer.....		-179.700	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>1.193.571</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>7.848.200</b>	

Investeringsejendommene består af 6 udlejningsejendomme beliggende på Lolland og Falster. Udlejningsejendommene består af 5 boligejendomme og 1 sommerhus. Udlejningsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Sommerhuset værdiansættes til skønnet salgsværdi pr. statusdagen.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 450 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på mellem 6 og 11 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 159 tkr. samt en udlejningsprocent på mellem 99 % og 100 %.

Ved beregningen er for boligejendomme anvendt et afkast på 7,25 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Det fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	518.706	598.706
Forslag til årets resultatdisponering.....		-144.624	-144.624
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>374.082</b>	<b>454.082</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	5.282.733	204.817	4.234.912	5.483.645	196.303
Anden gæld.....	140.200	0	140.200	150.900	0
	<b>5.422.933</b>	<b>204.817</b>	<b>4.375.112</b>	<b>5.634.545</b>	<b>196.303</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
---------------------------	----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for modervirksomheden CR Holding 2010 ApS' kreditorer og søstervirksomheden Wilson Invest ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende selskabets nettotilgodehavende.

Beløbet hos modervirksomheden udgør 88 tkr. pr. 31. december 2018 og hos søstervirksomheden udgør beløbet 90 tkr. pr. statusdagen.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CR Holding 2010 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.283 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.848 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.150 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.848 tkr. Heraf er ejerpantebreve på 1.400 tkr. stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, mens ejerpantebrev på 750 tkr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Wilson Invest ApS og Guldborgsund Ejendomsudvikling ApS.

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****8**

Som følge af realiserede underskud, selskabets investeringer samt indgåede afdragsforpligtelser på gæld til kreditinstitutter er likviditeten begrænset. Den fortsatte drift er således afhængig af en opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter og en fremadrettet overskudsgivende drift.

Selskabets ledelse forventer at driften i selskabet vil udvikle sig positivt og forventer på baggrund af en høj udlejningsprocent på selskabets ejendomme, at selskabet vil levere et positivt resultat i 2019.

Selskabets ultimative kapitalejer har, som følge af selskabets likviditetsmæssige situation, afgivet en støtteerklæring, hvori kapitalejeren støtter op om selskabets finansiering det kommende år. Selskabet har i tillæg hertil indhentet tilkendegivelse fra selskabets pengeinstitut vedrørende opretholdelse af de nuværende kreditrammer samt rettet henvendelse til realkreditinstitut med henblik på en samlet refinansiering af selskabets ejendomsportefølje.

Det er ledelsens vurdering, at finansieringen til gennemførelse af kommende års drift er sikret ved den afgivne støtteerklæring samt opretholdelsen af de nuværende kreditrammer.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav på 7,25 %. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 % medfører en ændret værdiansættelse på ca. 400 tkr. for hele ejendomsporteføljen.

**Medarbejderforhold****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Multibo Estate ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.