

## **Trifina Ejendomme 2 ApS**

Gammel Vartov Vej 2  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 33599609

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Lindegaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2016	2
Balance pr. 31.12.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2016	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Trifina Ejendomme 2 ApS  
Gammel Vartov Vej 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33599609

Stiftet: 15.04.2011

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Henrik Søndermark  
Jørgen Lindegaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Trifina Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23.05.2017

### Direktion

Henrik Søndermark

Jørgen Lindegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Trifina Ejendomme 2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trifina Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i årets løb udarbejdet fejlbehæftede momsangivelser, hvor der er blevet indberettet for meget indgående moms, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Dette skyldes procedure fejl. Forholdet er korrigeret i 2017, da ledelsen blev opmærksom på forholdet, og selskabet har afregnet den korrekte moms.

København, den 23.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Stinus Tschentscher Andersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2016 udgør et overskud på 112 t.kr. i mod et underskud på 2.364 t.kr. i 2015. Ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende.

Årets værdiregulering af ejendomme positiv med 126 t.kr. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav er fastsat mellem 7% og 9,0%.

Pr. 31. december 2016 udgør de samlede aktiver 51.899 t.kr., heraf udgør ejendomsporteføljen 51.799 t.kr. pr. 31. december 2016 andrager egenkapitalen 8.059 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 6.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		3.296.043	2.441
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		126.264	(2.117)
Andre driftsindtægter		3.636	125
Andre eksterne omkostninger		(347.863)	(624)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.046.038)</u>	<u>(1.439)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.032.042</b>	<b>(1.614)</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(412.752)</u>	<u>(444)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.619.290</b>	<b>(2.058)</b>
Andre finansielle indtægter	3	4.236	111
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.201.176)</u>	<u>(1.281)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>422.350</b>	<b>(3.228)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(310.459)</u>	<u>864</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>111.891</b>	<b>(2.364)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>111.891</u>	<u>(2.364)</u>
		<b>111.891</b>	<b>(2.364)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		51.798.815	51.612
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>51.798.815</b>	<b>51.612</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>51.798.815</b>	 <b>51.612</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		57.928	54
Andre tilgodehavender		23.436	36
Tilgodehavende selskabsskat		0	447
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.364</b>	<b>537</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>18.481</b>	 <b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>99.845</b>	 <b>537</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>51.898.660</b>	 <b>52.149</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	80.000	80
Overført overskud eller underskud		7.978.576	7.867
<b>Egenkapital</b>		<b>8.058.576</b>	<b>7.947</b>
Udskudt skat		1.580.289	1.379
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.580.289</b>	<b>1.379</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.659.259	39.219
Deposita		1.411.380	1.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>39.070.639</b>	<b>40.592</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.527.230	532
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.424	142
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.170.632	1.489
Skyldig selskabsskat		108.775	0
Anden gæld		334.095	68
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.189.156</b>	<b>2.231</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.259.795</b>	<b>42.823</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.898.660</b>	<b>52.149</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	7.866.685	7.946.685
Årets resultat	0	111.891	111.891
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>7.978.576</b>	<b>8.058.576</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne kan opretholdes og den forventede positive udvikling i selskabets drift og likviditet opnås. De tilknyttede selskaber har desuden givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavender indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

Det er ledelsens forventning, at dette kan realiseres og har på denne baggrund aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	409.342	440
Pensioner	3.410	4
	<b>412.752</b>	<b>444</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.236	111
	<b>4.236</b>	<b>111</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.155	66
Renteomkostninger i øvrigt	1.130.021	1.215
	<b>1.201.176</b>	<b>1.281</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	108.768	(447)
Ændring af udskudt skat	201.691	(417)
	<b>310.459</b>	<b>(864)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	48.050.722
Tilgange	<u>61.900</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>48.112.622</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	3.560.929
Årets dagsværdireguleringer	<u>125.264</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>3.686.193</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>51.798.815</u></b>

Selskabets investeringsejendommene består af 4 erhvervsjendomme på 1.695 m<sup>2</sup> beliggende i Farum, 1.500 m<sup>2</sup> i Allerød, 1.994 m<sup>2</sup> beliggende i Rønnede og 2.634 m<sup>2</sup> beliggende i Ringsted.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,2 % pr. 31.12.2016 (8,0 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,1 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsjendom beliggende i Farum, 7,0% (31.12.2015, 7,25%)
- Erhvervsjendom beliggende i Allerød, 7,25% (31.12.2015, 7,5%)
- Erhvervsjendom beliggende i Rønnede, 9,0% (31.12.2015, 9,0%)
- Erhvervsjendom beliggende i Ringsted, 7,25% (31.12.2015, 8,0%)

Investeringsejendommene er værdiansat til følgende m<sup>2</sup> priser:

- Erhvervsjendom beliggende i Farum, 8.935 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Erhvervsjendom beliggende i Allerød, 6.000 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Erhvervsjendom beliggende i Rønnede, 2.989 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Erhvervsjendom beliggende i Ringsted, 8.236 kr. pr. m<sup>2</sup>

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Erhvervsjendommene i Allerød og Farum er 100% udlejede.
- Erhvervsjendommene i Rønnede og Ringsted er ikke fuldt udlejet. Der er fradrag heri for en forventet tomgangsperiode på 12 måneder fra balancedagen.
- Erhvervsjendommen i Ringsted har i 2017 indgået en lejeaftale med en ny lejer for det resterende areal.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	80	1000	80.000
	<b>80</b>		<b>80.000</b>

Der har ikke været bevægelse i anpartskapitalen siden stiftelsen.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.527.230	532	37.659.259	30.606.576
Deposita	0	0	1.411.380	0
	<b>1.527.230</b>	<b>532</b>	<b>39.070.639</b>	<b>30.606.576</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.186 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 51.799 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.310 t.kr, med pant i ovenstående ejendomme over for pengeinstitut til sikkerhed for bankengagement.

### 11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
JL Rungsted Holding ApS, Rungsted

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Trifina Ejendomme ApS, Hellerup

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for givne rabatter indregnes under indtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med JL Rungsted Holding ApS som administrationselskab, sammen med alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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

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

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret restgæld. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.