

---

# **Lübeck City 1 A/S**

c/o Morten Frank Mogensen, Ravnsbjergvej 32,  
Gjellerup, 7400 Herning

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 33 86 15 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/6 2018

Villy Jæger  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lübeck City 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. juni 2018

## Direktion

Morten Frank Mogensen

## Bestyrelse

Villy Jæger  
formand

Morten Frank Mogensen

Villy Bukbjerg Fiedler

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lübeck City 1 A/S

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Lübeck City 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

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

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 20. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ulrik Ræbild  
statsautoriseret revisor  
mne33262

Thomas Baunkjær Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne35483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lübeck City 1 A/S c/o Morten Frank Mogensen Ravnsbjergvej 32, Gjellerup 7400 Herning  CVR-nr.: 33 86 15 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning
<b>Bestyrelse</b>	Villy Jæger, formand Morten Frank Mogensen Villy Bukbjerg Fiedler
<b>Direktion</b>	Morten Frank Mogensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Volksbank Lübeck eG 23552 Lübeck  Spar Nord A/S 7400 Herning

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Lübeck City 1 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 1.393.222, heraf værdireguleringer på DKK 873.250, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.736.113.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.v.

Der er benyttet et afkastkrav 5,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v.

Der er naturlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med  $-/+ 0,50\%$ , ændres værdiansættelsen af ejendommen med +1.222 t.kr. / -2.617 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.130.674</b>	<b>705.564</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		873.250	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.003.924</b>	<b>705.564</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-9.982	-30.609
Finansielle indtægter	1	6.226	55.107
Finansielle omkostninger	2	-577.399	-573.604
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.422.769</b>	<b>156.458</b>
Skat af årets resultat		-29.547	-39.424
<b>Årets resultat</b>		<b>1.393.222</b>	<b>117.034</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.393.222	117.034
		<b>1.393.222</b>	<b>117.034</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		21.500.000	20.626.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>21.500.000</b>	<b>20.626.750</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	145.473	155.251
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>145.473</b>	<b>155.251</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.645.473</b>	<b>20.782.001</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		168.382	149.156
<b>Tilgodehavender</b>		<b>168.382</b>	<b>149.156</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>375.970</b>	<b>209.488</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>544.352</b>	<b>358.644</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.189.825</b>	<b>21.140.645</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.236.113	842.687
<b>Egenkapital</b>		<b>2.736.113</b>	<b>1.342.687</b>
Hensættelse til udskudt skat		403.000	403.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>403.000</b>	<b>403.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.458.791	13.943.224
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.500.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.958.791</b>	<b>13.943.224</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	311.687	483.000
Kreditinstitutter		0	317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	50.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	360.959	4.658.784
Selskabsskat		29.547	0
Deposita		188.061	188.061
Anden gæld		90.667	20.572
Periodeafgrænsningsposter		51.000	51.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.091.921</b>	<b>5.451.734</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.050.712</b>	<b>19.394.958</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.189.825</b>	<b>21.140.645</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	842.687	1.342.687
Valutakursregulering	0	204	204
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.393.222</u>	<u>1.393.222</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>2.236.113</u></b>	<b><u>2.736.113</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.226	0
Kursreguleringer, indtægter	0	55.107
	<b>6.226</b>	<b>55.107</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	186.960	179.761
Andre finansielle omkostninger	376.631	393.843
Kursreguleringer, omkostninger	13.808	0
	<b>577.399</b>	<b>573.604</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		20.792.047
Kostpris 31. december		20.792.047
Værdireguleringer 1. januar		-165.297
Årets værdireguleringer		873.250
Værdireguleringer 31. december		707.953
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>21.500.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (den afkastbaserede model).

Dagsværdien for er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	21.500.000	20.626.750
Budgetperiode	1	1
Afkastkrav	5,25%	5,75%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,25 %.

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 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	22.722.337	21.500.000	18.883.362
Ændring i dagsværdi	1.222.337	0	-2.616.638

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	186.508	186.508
Kostpris 31. december	186.508	186.508
Værdireguleringer 1. januar	-31.257	-648
Valutakursregulering	204	0
Årets resultat	-9.982	-30.609
Værdireguleringer 31. december	-41.035	-31.257
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>145.473</b>	<b>155.251</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Domus Vision GmbH	Hamburg	100%

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.304.000	8.787.000
Mellem 1 og 5 år	5.154.791	5.156.224
Langfristet del	13.458.791	13.943.224
Inden for 1 år	311.687	483.000
	<b>13.770.478</b>	<b>14.426.224</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.500.000	0
Langfristet del	4.500.000	0
Inden for 1 år	360.959	4.658.784
	<b>4.860.959</b>	<b>4.658.784</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for gæld til tysk pengeinstitut andragende t.kr. 10.682, er der givet pant på nominelt t.kr. 11.895, svarende til lånets oprindelige hovedstol i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 21.500.

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Domus Vision Real Estate ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Nærtstående parter

### Transaktioner

Alle transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret er foretaget på markedsmæssige vilkår.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lübeck City 1 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Med henvisning til det retvisende billede er der foretaget visse reklassifikationer i balance og noter for selskabet. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### 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 lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og tab på lejere.

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, bestående af lejeindtægter med fradrag af eksterne omkostninger samt driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.