

SFV Ejendomme ApS

c/o Sinding & Co., Havnegade 2 A, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 33 96 71 44

Årsrapport

1. juli - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

Jesper Trudslev
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2017 for SFV Ejendomme 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. maj 2018

Direktion

Tor Dam Sinding

Niels Anders Konge Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i SFV Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SFV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30. maj 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Sondrup

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31446

Selskabsoplysninger

Selskabet

SFV Ejendomme ApS
c/o Sinding & Co.
Havnegade 2 A
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33 96 71 44

Regnskabsår: 1. juli - 31. december

Direktion

Tor Dam Sinding
Niels Anders Konge Nielsen

Revision

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i året valgt at skifte regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi efter årsregnskabsloven §38. Se anvendt regnskabspraksis for nærmere beskrivelse af forholdet.

Selskabet har ændret regnskabsperiode således selskabet har afslutningsdato 31. december, hvilket er identisk med aktionærernes årsafslutningsdato. Regnskabsperioden i nærværende årsrapport omfatter således kun 6 måneder og udgør perioden fra 1. juli 2017 til 31. december 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har den 1. januar 2018 udloddet 26 mio. kr. i ekstraordinært udbytte.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2017 - 31/12 2017	1/7 2016 - 30/6 2017
Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme	1.500.349	2.973.932
Andre eksterne omkostninger	-13.061	-10.027
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-158.922	-316.922
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Resultat før finansielle poster	1.328.366	3.146.983
Andre finansielle indtægter	59.353	288.770
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-213.813</u>	<u>-484.024</u>
Resultat før skat	1.173.906	2.951.729
Skat af årets resultat	<u>-258.259</u>	<u>-649.380</u>
Årets resultat	<u>915.647</u>	<u>2.302.349</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>915.647</u>	<u>2.302.349</u>
Disponeret i alt	<u>915.647</u>	<u>2.302.349</u>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	<u>26.000.000</u>	<u>0</u>

Balance

Aktiver		<u>31/12 2017</u>	<u>30/6 2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	665.137	780.652
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	9.281.540
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.016</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>687.153</u>	<u>10.062.192</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.449.953</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.137.106</u>	<u>10.062.192</u>
	Aktiver i alt	<u>62.137.106</u>	<u>70.062.192</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2017</u>	<u>30/6 2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	<u>32.839.433</u>	<u>31.923.786</u>
	Egenkapital i alt	<u>32.919.433</u>	<u>32.003.786</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>11.011.566</u>	<u>10.756.915</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.011.566</u>	<u>10.756.915</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.695.253</u>	<u>15.384.748</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.695.253</u>	<u>15.384.748</u>
5	Gældsforpligtelser	1.400.000	1.424.805
	Kreditinstitutter	0	8.428.461
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	384.861	6.861
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	163.769
	Selskabsskat	3.608	0
	Anden gæld	<u>1.722.385</u>	<u>1.892.847</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.510.854</u>	<u>11.916.743</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.206.107</u>	<u>27.301.491</u>
	Passiver i alt	<u>62.137.106</u>	<u>70.062.192</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/7 2017 - 31/12 2017	1/7 2016 - 30/6 2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	213.813	484.024
	213.813	484.024
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	44.470.910	44.345.523
Tilgang i årets løb	0	125.387
Kostpris 31. december 2017	44.470.910	44.470.910
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	15.529.090	15.029.090
Årets regulering til dagsværdi	0	500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	15.529.090	15.529.090
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	60.000.000	60.000.000
<p>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.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5%</p> <p>Følsomhedsanalyse:</p> <p>En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,4 mio. kr.</p> <p>En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,7 mio. kr.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	31.923.786	12.459.845
Korrektion som følge af ændret praksis	0	17.161.592
Årets overførte overskud eller underskud	<u>915.647</u>	<u>2.302.349</u>
	<u>32.839.433</u>	<u>31.923.786</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.400.000</u>	<u>8.200.000</u>	<u>16.095.253</u>	<u>16.809.553</u>
	<u>1.400.000</u>	<u>8.200.000</u>	<u>16.095.253</u>	<u>16.809.553</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.100 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 60.000 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Aarhus Kommune har tilbagekøbsret til de grunde selskabets ejendomme er beliggende på.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NDI Holding A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for NDI Holding A/S, hvortil der henvises.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen pr. 31. december 2017 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SFV Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af nedenstående ændring og aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis i forhold til indregningen af investeringsejendomme. Ejendommene har tidligere været indregnet til kostpris med fradrag for afskrivninger, men indregnes nu til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 38, da det er ledelsens opfattelse, at indregning til dagsværdi giver et bedre retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Ændringen er foretaget over egenkapitalen og de respektive sammenligningstal er tilpasset.

Ændringen af regnskabspraksis har følgende beløbsmæssige indvirkning:

Investeringsejendomme er primo regnskabsåret ændret fra en værdi på 36.074.042 kr. til en værdi på 60.000.000 kr. som følge af korrektionen til dagsværdi.

Hensættelse til udskudt skat er primo regnskabsåret ændret fra 5.493.204 kr. til 10.756.915 kr.

Egenkapitalen primo regnskabsåret er på baggrund af ovenstående ændret fra en værdi på 13.341.539 kr. til en værdi på 32.003.786 kr.

Sammenligningstallene for 2016/17 er korrigeret sådan at investeringsejendomme primo 2016/17 er reguleret med 22.002.042 kr. fra 37.372.571 kr. til 59.374.613 kr. Hensættelse til udskudt primo 2016/17 er reguleret fra 5.529.697 kr. til 10.370.146 kr. som en følge af udskudt skat på opskrivningen.

Egenkapitalen 2016/17 er reguleret med tilsvarende værdi.

Årets resultat for 2016/17 er som følge af praksisændringen reguleret med 1.500.655 kr. fra 801.694 kr. til 2.302.349 kr. svarende til dagsværdireguleringen for 2016/17 med 500.000 og tilbageført afskrivning af ejendommen på 1.423.916 kr. samt fratrukket regulering af udskudt på 423.261 kr.

Årets resultat for 2017 er som følge af ændringen reguleret med 556.141 kr. svarende til afskrivning på ejendommen med 713.001 kr. fratrukket udskudt skat på 156.860 kr. såfremt tidligere praksis var forsat.

Anvendt regnskabspraksis

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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 lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 SFV Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset 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.

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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