



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MAINLAND APS**

**DANALIEN 1, 2. TH., 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2017

---

Søren Pedersen

**CVR-NR. 34 46 23 80**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Mainland ApS Danalien 1, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 46 23 80 Stiftet: 20. marts 2012 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	John Bødker, Formand Stig Bent Behrendorff Jan Meelby Klausen Lars Hermes Olsen
<b>Direktion</b>	Lars Lorentz Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8000 Århus C
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Mainland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Aalborg, den 1. maj 2017

Direktion:

---

Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelse:

---

John Bødker  
Formand

---

Stig Bent Behrendorff

---

Jan Meelby Klausen

---

Lars Hermes Olsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Mainland ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mainland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

### 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.

Aalborg, den 1. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balance, resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>35.332.962</b>	<b>34.633.977</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		67.693.385	24.572.961
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	5.450.810
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>103.026.347</b>	<b>64.657.748</b>
Andre finansielle indtægter.....		4.054	2.569
Andre finansielle omkostninger.....		-15.839.197	-14.645.143
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>87.191.204</b>	<b>50.015.174</b>
Skat af årets resultat.....	2	-17.923.335	-11.305.105
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>69.267.869</b>	<b>38.710.069</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.950.000	4.950.000
Overført resultat.....		64.317.869	33.760.069
<b>I ALT</b> .....		<b>69.267.869</b>	<b>38.710.069</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		952.200.000	878.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>952.200.000</b>	<b>878.400.000</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		28.068	28.068
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>28.068</b>	<b>28.068</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>952.228.068</b>	<b>878.428.068</b>
Lejetilgodehavender.....		246.861	291.215
Andre tilgodehavender.....		225.418	153.838
Periodeafgrænsningsposter.....		508.694	314.555
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>980.973</b>	<b>759.608</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>384.735</b>	<b>6.287.051</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.365.708</b>	<b>7.046.659</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>953.593.776</b>	<b>885.474.727</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		81.000	81.000
Overført overskud.....		200.062.113	140.207.010
Forslag til udbytte.....		4.950.000	4.950.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>205.093.113</b>	<b>145.238.010</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		36.613.419	19.948.813
Andre hensatte forpligtelser.....		0	21.125.020
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>36.613.419</b>	<b>41.073.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		653.785.136	660.070.955
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>653.785.136</b>	<b>660.070.955</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	6.000.000	6.000.000
Gæld til pengeinstitutter.....		10.897.919	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		602.132	884.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.880.702	1.399.433
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		568.195	306.874
Selskabsskat.....		0	251.173
Anden gæld.....		37.153.160	30.250.266
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>58.102.108</b>	<b>39.091.929</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>711.887.244</b>	<b>699.162.884</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>953.593.776</b>	<b>885.474.727</b>
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015: 3)			
Løn og gager.....	2.114.731	1.122.746	
Pensioner.....	107.353	46.920	
Omkostninger til social sikring.....	17.206	11.980	
Lønfordeling.....	-2.239.290	-1.181.646	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	5.032.173	
Regulering af udskudt skat.....	19.182.064	6.577.392	
Beregnet skat af renteswap.....	-1.258.729	-304.460	
	<b>17.923.335</b>	<b>11.305.105</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		759.598.917	
Tilgang.....		6.106.617	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>765.705.534</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		118.801.081	
Årets værdireguleringer.....		67.693.385	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>186.494.466</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>952.200.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg, Aarhus, Kolding, Næstved, Fredericia, Esbjerg, Randers, Svendborg, Horsens og Vejle. Ejendommene består udelukkende af boligudlejningsejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 37,5 - 39,5 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,85 % - 6,25 % under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og øvrige forhold.

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>4</b>
			Lejededpositum og andre tilgode- havender	
Kostpris 1. januar 2016.....			28.068	
Kostpris 31. december 2016.....			<b>28.068</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>			<b>28.068</b>	
 <b>Egenkapital</b>				 <b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	81.000	140.207.009	4.950.000	145.238.009
Betalt udbytte.....			-4.950.000	-4.950.000
Nettoregulering af renteswap.....		-4.462.765		-4.462.765
Forslag til årets resultatdisponering.....		64.317.869	4.950.000	69.267.869
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>81.000</b>	<b>200.062.113</b>	<b>4.950.000</b>	<b>205.093.113</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>6</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	666.070.955	659.785.136	6.000.000	629.785.137
	<b>666.070.955</b>	<b>659.785.136</b>	<b>6.000.000</b>	<b>629.785.137</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bolig Danmark 2012 A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 659,8 mio. kr. er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 952,2 mio. kr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 128,2 mio. kr., der giver pant i ovenstående ejendomme.				
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, herunder rentesikringsaftaler, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 952,2 mio. kr.				
Til sikkerhed overfor ejerforeningen Emiliedalen, Aarhus, er der givet pant, 33 tkr. i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 318,2 mio. kr.				

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mainland ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 579 tkr. og efter skat med 451 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringer. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 451 tkr. som følge af praksisændringen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optræksbidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger til ejendommenes drift samt forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse mv. samt administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelse

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede påtagne omkostninger til tredje mand, ved afhændelse af selskabets investeringsejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatter.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.