



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

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

**ÅPARKEN APS**  
**STIEN 2, 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2017

---

**Bo Damgaard Høivang**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Åparken ApS Stien 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 35 40 12 37 Stiftet: 11. juli 2013 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Damgaard Høivang
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Åparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. juni 2017

Direktion:

---

Bo Damgaard Høivang

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Åparken ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Åparken 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 konklusion.

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

Vi henleder opmærksomheden på noten usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af investeringsjendomme med 10.874 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vejle, den 8. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Egstrand Andersen  
Statsautoriseret revisor

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis på varebeholdninger, bestående af projektejendomme, der tidligere var indregnet til genanskaffelsesværdi efter årsregnskabsloven § 46 stk. 1. Årsagen til praksisændringen er, at indregning efter ovenstående bestemmelse ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven, hvorfor varebeholdninger indregnes efter de almindelige bestemmelser for varebeholdninger.

I overensstemmelse med årsregnskabsloven er sammenligningstal tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Ledelsen har ændret hensigten med selskabets ejendomme, bestående af projektejendomme. Disse var sidste år indregnet som varebeholdninger, men da ledelsen har til hensigt at opnå afkast i form af lejeindtægter eller kapitalgevinster på ejendommene, klassificeres disse som investeringsejendommene i overensstemmelse med definitionen herpå.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets projektejendom bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser er fastsat til dagsværdi baseret på vurdering fra ekstern erhvervsrådgiver fra Colliers. For så vidt angår fase to og tre er ombygningen af disse faser endnu ikke påbegyndt, men selve projektet er færdigudviklet, hvorved det er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi af fase to og tre er den mest pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2016.

Der er endnu ikke indgået lejekontrakter for ovenstående faser, da ejendommen endnu ikke er ombygget. Regulering for tomgangsleje anser ledelsen for underordnet, da faserne er værdiansat ud fra en ekstern erhvervsrådgiver vurdering af den nuværende markedsværdi (uden lejere).

Dagsværdien af fase to og tre udgør pr. 31. december 2016 samlet 4.199 tkr., hvoraf årets værdiregulering udgør 1.716 tkr.

### 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>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-236.561</b>	<b>-118.332</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.549.192	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-154.970	-215.406
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.157.661</b>	<b>-333.738</b>
Skat af årets resultat.....	3	-695.504	82.763
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.462.157</b>	<b>-250.975</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.462.157	-250.975
<b>I ALT</b> .....		<b>2.462.157</b>	<b>-250.975</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		10.873.930	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	4	<b>10.873.930</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.873.930</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling.....		0	2.991.687
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>2.991.687</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		480.943	0
Andre tilgodehavender.....		1.948.437	0
Periodeafgrænsningsposter.....		30.000	13.950
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.459.380</b>	<b>13.950</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>75.134</b>	<b>26.654</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.534.514</b>	<b>3.032.291</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.408.444</b>	<b>3.032.291</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.355.547	893.391
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.435.547</b>	<b>973.391</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		759.013	63.508
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>759.013</b>	<b>63.508</b>
Gældsbreve.....		3.864.763	0
Depositum.....		46.395	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.911.158</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	125.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.356.883	30.204
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.777.681	1.053.731
Selskabsskat.....		0	289.990
Anden gæld.....		43.162	621.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.302.726</b>	<b>1.995.392</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.213.884</b>	<b>1.995.392</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.408.444</b>	<b>3.032.291</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	154.970	215.406	
	<b>154.970</b>	<b>215.406</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	289.990	
Regulering af udskudt skat.....	695.504	-372.753	
	<b>695.504</b>	<b>-82.763</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Tilgang.....		7.324.738	
Kostpris 31. december 2016.....		<b>7.324.738</b>	
Årets værdireguleringer.....		3.549.192	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		<b>3.549.192</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>10.873.930</b>	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		90.945	

## NOTER

### Note

#### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendomme består af projektejendom i Børkop, som blev anskaffet i 2014. Ejendommen er en boligejendom, som er under løbende ombygning og ombygges i tre faser.

Første fase anses for færdigopført pr. 31. december 2016 og måles til dagsværdi baseret på vurdering af ekstern erhvervsmægler ved Colliers. Dagsværdi for den færdigopførte fase er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien er opgjort på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for første fase for de kommende 5 år vurderes at udgøre 638 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.014 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 149 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Samtlige lejemål i første fase forventes at være fuldt udlejet pr. 1. juli 2017, hvorfor der i dagsværdiberegningen er reguleret for tomgangsleje indtil udlejningstidspunktet.

Ombygningen af fase to og tre er endnu ikke igangsat pr. 31. december 2016, men projektet er færdigudviklet, relevante tilladelser er indhentet og tegninger er udarbejdet, hvorved ombygningen forventes igangsat i løbet af 2017. I det fase to og tre er færdigudviklet pr. 31. december 2016 er der indhentet ekstern mæglervurdering fra Colliers af dagsværdien af disse. Colliers vurdering er baseret på en afkastbaseret model reguleret for forventede færdiggørelsesomkostninger. Ejendommens dagsværdi af fase to og tre er værdiansat på baggrund af denne vurdering, idet denne anses for det mest korrekte udtryk for dagsværdien.

Dagsværdiberegningen af fase to og tre er beregnet på baggrund af et årligt driftsafkast på 1.237 tkr. svarende til en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.000 kr., hvilken forventes at være lavere end den forventede fremtidige markedsleje på lejemålene, samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 281 tkr. Der er i dagsværdiberegningen fratrukket forventede omkostninger til færdiggørelse af ombygningen, herunder indregnet korrektion for usikkerhed. Dagsværdien af fase to og tre udgør samlet 4.199 tkr., hvoraf årets værdiregulering udgør 1.716 tkr.

Ved beregningen er for samtlige faser anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % er vurderet af ekstern erhvervsmægler ved Colliers, som har fastsat afkastkravet med baggrund i ejendommens beliggenhed i Børkop.

#### Egenkapital

5

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	700.458	893.390	1.673.848
Praksisændringer.....		-700.458		-700.458
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>893.390</b>	<b>973.390</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.462.157	2.462.157
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>3.355.547</b>	<b>3.435.547</b>

## NOTER

					Note
<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	
Gældsbreve.....	0	3.989.763	125.000	2.250.000	
Depositum.....	0	46.395	0	46.395	
	<b>0</b>	<b>4.036.158</b>	<b>125.000</b>	<b>2.296.395</b>	

## Eventualposter mv.

7

### Hæftelse i sambeskatningen

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 Logitech ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 4.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.874 tkr. Pantebreve på i alt 4.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for gældsbreve.

### Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets projektejendom bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser er fastsat til dagsværdi baseret på vurdering fra ekstern erhvervsmægler fra Colliers. For så vidt angår fase to og tre er ombygningen af disse faser endnu ikke påbegyndt, men selve projektet er færdigudviklet, hvorved det er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi af fase to og tre er den mest pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2016.

Der er endnu ikke indgået lejekontrakter for ovenstående faser, da ejendommen endnu ikke er ombygget. Regulering for tomgangsleje anser ledelsen for underordnet, da faserne er værdiansat ud fra en ekstern erhvervsmæglervurdering af den nuværende markedsværdi (uden lejere).

Dagsværdien af fase to og tre udgør pr. 31. december 2016 samlet 4.199 tkr., hvoraf årets værdiregulering udgør 1.716 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Åparken ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets varebeholdninger, bestående af projektejendomme, var tidligere indregnet til kostpris med opskrivning til genanskaffelsesværdi efter årsregnskabsloven § 46 stk. 1.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning efter ovenstående bestemmelse ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven, hvorfor varebeholdninger indregnes til kostpris uden opskrivning til genanskaffelsesværdi.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo og har ingen påvirkning på årets resultat. Varebeholdninger er primo reduceret med 898 tkr., mens egenkapitalen er reduceret med 700 tkr. og udskudt skat er reduceret med 198 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger, bestående af projektejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.