



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

**SOLDALEN 12, VEJLE APS**  
**BILLENSTEINSVEJ 29, 7120 VEJLE ØST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2017

---

Knud Fischer

**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.....                                      | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 13-15       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Soldalen 12, Vejle ApS<br>Billensteinsvej 29<br>7120 Vejle Øst  |
|                      | CVR-nr.: 35 41 29 56<br>Stiftet: 1. august 2013<br>Hjemsted: Vejle<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Knud Fischer  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank<br>Enghavevej 20<br>7100 Vejle  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Soldalen 12, Vejle 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.

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. maj 2017

Direktion:

---

Knud Fischer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Soldalen 12, Vejle ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Soldalen 12, Vejle 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.

Vejle, den 23. maj 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 drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### 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. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af manglende lejeindtægter, som en konsekvens af, at ledelsen har besluttet ikke at indgå lejemål med nye lejere. Selskabet er i forhandlinger med Vejle Kommune omkring et eventuelt salg af ejendommen til brug for den nye politiskole, hvorfor man ikke ønsker, at indgå lejemål med nye lejere før en afklaring er på plads.

Selskabets likviditet har i regnskabsåret været presset grundet manglende lejeindtægter, som en konsekvens af manglende afklaring på salg af ejendommen til Vejle Kommune. Ledelsen har løbende fokus på de likviditetsmæssige udfordringer, hvorfor ledelsen har haft dialog med selskabets realkreditinstitut, som overfor selskabet har givet tilsagn om indgåelse af afdragsfrihed på prioritetsgælden indtil selskabet har fået afklaring på forhandlingerne med Vejle Kommune.

Selskabets ultimative kapitalejer har endvidere, som følge af ovenstående likviditetsmæssige situation underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejeren støtter op om selskabets finansiering det kommende år.

Med baggrund i ovenstående er det ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### 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<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                           |      | <b>446.188</b> | <b>537.514</b> |
| Personaleomkostninger.....                               | 1    | -21.241        | -37.971        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....        |      | -136.000       | 29.765         |
| Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme..... |      | 0              | 175.397        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                              |      | <b>288.947</b> | <b>704.705</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                         |      | 0              | 2.075          |
| Andre finansielle omkostninger.....                      |      | -193.435       | -192.512       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                           |      | <b>95.512</b>  | <b>514.268</b> |
| Skat af årets resultat.....                              | 2    | -22.499        | -114.464       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                              |      | <b>73.013</b>  | <b>399.804</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |      |                |                |
| Overført resultat.....                                   |      | 73.013         | 399.804        |
| <b>I ALT</b> .....                                       |      | <b>73.013</b>  | <b>399.804</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 8.415.000        | 8.551.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>8.415.000</b> | <b>8.551.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>8.415.000</b> | <b>8.551.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 18.855           | 16.257           |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 4.000            | 0                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>22.855</b>    | <b>16.257</b>    |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 386              | 0                |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>23.241</b>    | <b>16.257</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>8.438.241</b> | <b>8.567.257</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER   | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital.....                             |          | 80.000           | 80.000           |
| Overført overskud.....                           |          | 556.378          | 483.365          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>4</b> | <b>636.378</b>   | <b>563.365</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 190.412          | 167.913          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>190.412</b>   | <b>167.913</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 6.835.444        | 7.139.017        |
| Deposita fra lejere.....                         |          | 131.250          | 194.250          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>5</b> | <b>6.966.694</b> | <b>7.333.267</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 5        | 363.000          | 300.000          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 0                | 1.651            |
| Anden gæld.....                                  |          | 281.757          | 201.061          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>644.757</b>   | <b>502.712</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>7.611.451</b> | <b>7.835.979</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>8.438.241</b> | <b>8.567.257</b> |
| Eventualposter mv.                               | 6        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 7        |                  |                  |
| Usikkerhed ved going concern                     | 8        |                  |                  |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 9        |                  |                  |

## NOTER

|   | 2016<br>kr.   | 2015<br>kr.           | Note           |
|---|---------------|-----------------------|----------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |               |                       | <b>1</b>       |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2015: 1)   |               |                       |                |
| Løn og gager.....   | 14.700        | 32.660                |                |
| Andre personaleomkostninger.....  | 6.541         | 5.311                 |                |
|   | <b>21.241</b> | <b>37.971</b>         |                |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |               |                       | <b>2</b>       |
| Regulering af udskudt skat.....   | 22.499        | 114.464               |                |
|   | <b>22.499</b> | <b>114.464</b>        |                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |               |                       | <b>3</b>       |
|   |               | Investeringsejendomme |                |
| Kostpris 1. januar 2016.....  |               | 8.163.823             |                |
| <b>Kostpris 31. december 2016.....</b>  |               | <b>8.163.823</b>      |                |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....   |               | 387.177               |                |
| Årets værdireguleringer.....  |               | -136.000              |                |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>   |               | <b>251.177</b>        |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>   |               | <b>8.415.000</b>      |                |
| <p>Investeringsejendommen er beliggende i Vejle og er blevet anskaffet i 2013. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre ca. 673 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 848 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 205 tkr. samt en udlejningsprocent på 80 %.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme med den beliggenhed i Vejle.</p> |               |                       |                |
| <b>Egenkapital</b>  |               |                       | <b>4</b>       |
|   | Selskabs-     | Overført              | I alt          |
|   | kapital       | overskud              |                |
| Egenkapital 1. januar 2016.....   | 80.000        | 483.365               | 563.365        |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |               | 73.013                | 73.013         |
| <b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>   | <b>80.000</b> | <b>556.378</b>        | <b>636.378</b> |

## NOTER

|  |                  |                  |                |                  | Note         |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                  |                |                  | <b>5</b>     |
|  | 1/1 2016         | 31/12 2016       | Afdrag         | Restgæld         |              |
|  | gæld i alt       | gæld i alt       | næste år       | efter 5 år       |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 7.439.017        | 7.135.444        | 300.000        | 5.623.993        |              |
| Deposita fra lejere.....   | 194.250          | 194.250          | 63.000         | 0                |              |
|  | <b>7.633.267</b> | <b>7.329.694</b> | <b>363.000</b> | <b>5.623.993</b> |              |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                  |                  |                |                  | <br><b>6</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                  |                  |                |                  |              |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.   |                  |                  |                |                  |              |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K. Fischer Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.   |                  |                  |                |                  |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                  |                  |                |                  | <br><b>7</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.124 tkr. er der givet pant i bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.681 tkr.   |                  |                  |                |                  |              |
| <br><b>Usikkerhed ved going concern</b>  |                  |                  |                |                  | <br><b>8</b> |
| Årets resultat er påvirket af manglende lejeindtægter, som en konsekvens af, at ledelsen har besluttet ikke at indgå lejemål med nye lejere. Selskabet er i forhandlinger med Vejle Kommune omkring et eventuelt salg af ejendommen til brug for den nye politiskole, hvorfor man ikke ønsker, at indgå lejemål med nye lejere før en afklaring er på plads.   |                  |                  |                |                  |              |
| Selskabets likviditet har i regnskabsåret været presset grundet manglende lejeindtægter, som en konsekvens af manglende afklaring på salg af ejendommen til Vejle Kommune. Ledelsen har løbende fokus på de likviditetsmæssige udfordringer, hvorfor ledelsen har haft dialog med selskabets realkreditinstitut, som overfor selskabet har givet tilsagn om indgåelse af afdragsfrihed på prioritetsgælden indtil selskabet har fået afklaring på forhandlingerne med Vejle Kommune. |                  |                  |                |                  |              |
| Selskabets ultimative kapitalejer har endvidere, som følge af ovenstående likviditetsmæssige situation underskrevet støtteerklæring, hvori kapitalejeren støtter op om selskabets finansiering det kommende år.  |                  |                  |                |                  |              |
| Med baggrund i ovenstående er det ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift.  |                  |                  |                |                  |              |
| <br><b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>  |                  |                  |                |                  | <br><b>9</b> |
| Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.   |                  |                  |                |                  |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Soldalen 12, Vejle ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler for 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:

- 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. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1 tkr. og efter skat med 1 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen er 1. januar 2016 tilsvarende reduceret 1 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 forøget med 1 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

### **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, 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 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.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

## 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.