Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Telefon 98 79 60 00
Telefax 98 79 60 01
www.deloitte.dk

# Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S

Vesterå 23, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 35869360

# Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2018

**Dirigent**

_____

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S
Vesterå 23, st.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 35869360
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

**Bestyrelse**

Henrik Steen Jensen, formand
Lars Sørensen
Henrik Plougmand Bærtelsen

**Direktion**

Morten Myrhøj Kristensen

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.03.2018

**Direktion**

Morten Myrhøj Kristensen

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Steen Jensen<br>formand | Lars Sørensen | Henrik Plougmand Bærtelsen |

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 for 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. Fejlinformation 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:

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19.03.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

**Hovedaktivitet**
Selskabets formål er at eje og udleje boligejendomme beliggende i Aarhus.

I forlængelse heraf erhvervede selskabet i 2014 ejendommene H. N. Clausens Gade 21 og Bissensgade 12, Aarhus samt Engtoften 6, Viby J.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**
Årets resultat før skat blev et overskud på 4.553 t.kr.

**Usikkerhed vedrørende indregning og måling**
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

**Begivenheder efter balancedagen**
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

| | Antal | Nominel værdi kr. | Andel af virksomheds- kapital % |
|---|---|---|---|
| **Egne kapitalandele** | | | |
| Beholdning af egne aktier: | | | |
| Egne aktier | 125.000 | 125.000 | 25,0 |
| | **125.000** | **125.000** | **25,0** |

# Resultatopgørelse for 2017

| | Note | 2017<br>kr. | 2016<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **5.878.816** | **5.819** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (1.407.853) | 659 |
| Personaleomkostninger | 1 | (111.743) | (33) |
| Negativ goodwill | | 2.492.633 | 0 |
| **Driftsresultat** | | **6.851.853** | **6.445** |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 1.377 |
| Andre finansielle indtægter | | 425.144 | 411 |
| Andre finansielle omkostninger | | (2.724.370) | (1.882) |
| **Resultat før skat** | | **4.552.627** | **6.351** |
| Skat af årets resultat | 2 | (456.897) | (1.095) |
| **Årets resultat** | | **4.095.730** | **5.256** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 0 | (1.744) |
| Overført resultat | | 4.095.730 | 7.000 |
| | | **4.095.730** | **5.256** |

# Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017<br>kr. | 2016<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 141.624.610 | 141.039 |
| Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | 0 | 1.990 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 3 | **141.624.610** | **143.029** |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 11.516.412 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 363 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | 4 | **11.516.412** | **363** |
| **Anlægsaktiver** | | **153.141.022** | **143.392** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 25.774 | 2 |
| Andre tilgodehavender | | 48.766 | 5.651 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.426 | 17 |
| **Tilgodehavender** | | **83.966** | **5.670** |
| **Likvide beholdninger** | | **11.080.144** | **939** |
| **Omsætningsaktiver** | | **11.164.110** | **6.609** |
| **Aktiver** | | **164.305.132** | **150.001** |

# Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017<br>kr. | 2016<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Virksomhedskapital | | 800.000 | 800 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 2.492.633 | 0 |
| Overført overskud eller underskud | | 31.094.861 | 29.492 |
| **Egenkapital** | | **34.387.494** | **30.292** |
| Udskudt skat | | 6.997.020 | 7.212 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **6.997.020** | **7.212** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 108.427.543 | 89.672 |
| Bankgæld | | 0 | 12.190 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **108.427.543** | **101.862** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 715.068 | 5.844 |
| Deposita | | 1.981.590 | 1.904 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 2.202.973 | 2.015 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 107.905 | 177 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 8.660.583 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 657.876 | 494 |
| Anden gæld | | 157.573 | 148 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.507 | 53 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **14.493.075** | **10.635** |
| **Gældsforpligtelser** | | **122.920.618** | **112.497** |
| **Passiver** | | **164.305.132** | **150.001** |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

# Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom-hedskapital kr. | Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital primo | 800.000 | 0 | 29.491.764 | 30.291.764 |
| Overført til reserver | 0 | 2.492.633 | (2.492.633) | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 4.095.730 | 4.095.730 |
| **Egenkapital ultimo** | **800.000** | **2.492.633** | **31.094.861** | **34.387.494** |

# Noter

| | 2017<br>kr. | 2016<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **1. Personaleomkostninger** | | |
| Gager og lønninger | 83.861 | 6 |
| Pensioner | 23.463 | 23 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.419 | 4 |
| | **111.743** | **33** |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | **1** | **1** |

| | 2017<br>kr. | 2016<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **2. Skat af årets resultat** | | |
| Aktuel skat | 671.876 | 911 |
| Ændring af udskudt skat | (214.979) | 184 |
| | **456.897** | **1.095** |

| | Investe-<br>rings-<br>ejendomme<br>kr. | Forud-<br>betalinger<br>for<br>materielle<br>anlægs-<br>aktiver<br>kr. |
|---|---|---|
| **3. Materielle anlægsaktiver** | | |
| Kostpris primo | 108.441.033 | 1.990.000 |
| Overførsler | 1.990.000 | (1.990.000) |
| Tilgange | 3.660 | 0 |
| **Kostpris ultimo** | **110.434.693** | **0** |
| | | |
| Opskrivninger primo | 32.597.770 | 0 |
| Årets opskrivninger | (1.407.853) | 0 |
| **Opskrivninger ultimo** | **31.189.917** | **0** |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **141.624.610** | **0** |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 5.451 m2 beliggende i Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

# Noter

**3. Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus 5,1% – 5,7%.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,4% pr. 31.12.2017.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 16.545 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme i Aarhus er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.465 kr./m2. Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 25.979 kr./m2.

| | **Kapitalandele i associerede virksomheder kr.** | **Andre værdipapirer og kapitalandele kr.** |
|---|---|---|
| **4. Finansielle anlægsaktiver** | | |
| Kostpris primo | 0 | 363.196 |
| Overførsler | 363.196 | (363.196) |
| Tilgange | 8.660.583 | 0 |
| **Kostpris ultimo** | **9.023.779** | **0** |
| | | |
| Andre reguleringer | 2.492.633 | 0 |
| **Opskrivninger ultimo** | **2.492.633** | **0** |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **11.516.412** | **0** |

| | **Hjemsted** | **Retsform** | **Ejerandel %** |
|---|---|---|---|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: | | | |
| Ungbo Danmark, Holding A/S | Aalborg | A/S | 26,9 |

# Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|---|
| **5. Langfristede gældsforpligtelser** | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 715.068 | 4.578 | 108.427.543 | 106.035.488 |
| Bankgæld | 0 | 1.266 | 0 | 0 |
| | **715.068** | **5.844** | **108.427.543** | **106.035.488** |

| | 2017 kr. | 2016 t.kr. |
|---|---|---|
| **6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser** | | |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | **66.014** | **114** |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.440 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforening Det Røde Pakhus er deponeret ejerpantebrev nom 20 t.kr. ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 141.625 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

**Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Resultatopgørelsen**

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Negativ goodwill**

Negativ goodwill, der opstår som følge af negative forskelsbeløb mellem kostprisen for overtagne virksomheder og de ved virksomhedsovertagelsen overtagne nettoaktiver målt til dagsværdi, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen på tidspunktet for overtagelse af den enkelte virksomhed.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

# Anvendt regnskabspraksis

**Skat**
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**
Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**
Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Egne kapitalandele**
Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

**Udskudt skat**
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

# Anvendt regnskabspraksis

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.