

---

# *Listoftegård ApS*

Højkildevej 25A, 8721 Daugård

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 36 45 74 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2018

Hans Henrik Enevoldsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Listoftegård ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 30. maj 2018

## Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Listoftegård ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Listoftegård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Herning, den 30. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

mne33257

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Listoftegård ApS  
Højkildevej 25A  
8721 Daugård

CVR-nr.: 36 45 74 57  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Hedensted

**Direktion**

Hans Henrik Enevoldsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>31.342</b>	<b>45.189</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	631.420	1.511.447
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>662.762</b>	<b>1.556.636</b>
Personaleomkostninger	3	-249.926	-60.840
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	9	-72.000	-42.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>340.836</b>	<b>1.453.796</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	-69.673	-35.037
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	-15.836	-250.448
Finansielle indtægter	6	270.013	1.295
Finansielle omkostninger	7	-168.747	-237.130
<b>Resultat før skat</b>		<b>356.593</b>	<b>932.476</b>
Skat af årets resultat	8	-98.792	-274.056
<b>Årets resultat</b>		<b>257.801</b>	<b>658.420</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-425.836	-250.448
Overført resultat	683.637	908.868
	<b>257.801</b>	<b>658.420</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	10	1.758.738	3.684.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	246.000	318.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	0	22.625
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.004.738</b>	<b>4.024.625</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	245.000	500.836
Tilgodehavender i associerede virksomheder		1.000.000	0
Andre tilgodehavender		1.134.835	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.379.835</b>	<b>500.836</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.384.573</b>	<b>4.525.461</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	122.623
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	180.000
Andre tilgodehavender		76.072	99.298
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.072</b>	<b>401.921</b>
<b>Værdipapirer</b>	13	<b>0</b>	<b>350.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>702.069</b>	<b>795.092</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>778.141</b>	<b>1.547.013</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.162.714</b>	<b>6.072.474</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	425.836
Overført resultat		1.891.105	1.207.468
<b>Egenkapital</b>	14	<b>1.941.105</b>	<b>1.683.304</b>
Hensættelse til udskudt skat		67.000	75.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		166.407	96.734
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>233.407</b>	<b>171.734</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.327.886
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>1.000.000</b>	<b>1.327.886</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15	0	44.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.889	20.008
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.589	2.240.589
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15	1.311.000	0
Selskabsskat		103.972	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		2.820	276.056
Deposita		34.279	90.504
Anden gæld		491.653	218.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.988.202</b>	<b>2.889.550</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.988.202</b>	<b>4.217.436</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.162.714</b>	<b>6.072.474</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-24.000	191.215
Salg af investeringsejendomme	<u>655.420</u>	<u>1.320.232</u>
	<b><u>631.420</u></b>	<b><u>1.511.447</u></b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	242.672	60.461
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.254</u>	<u>379</u>
	<b><u>249.926</u></b>	<b><u>60.840</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af underskud i dattervirksomheder	<u>-69.673</u>	<u>-35.037</u>
	<b><u>-69.673</u></b>	<b><u>-35.037</u></b>
<b>5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af underskud i associerede virksomheder	0	-250.448
Tab ved salg af kapitalandele	<u>-15.836</u>	<u>0</u>
	<b><u>-15.836</u></b>	<b><u>-250.448</u></b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>270.013</u>	<u>1.295</u>
	<b><u>270.013</u></b>	<b><u>1.295</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	168.747	237.130
	<b>168.747</b>	<b>237.130</b>
	2017 DKK	2016 DKK
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	106.792	276.056
Årets udskudte skat	-8.000	-2.000
	<b>98.792</b>	<b>274.056</b>
<b>9 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	360.000	22.625
Overførsler i årets løb	0	-22.625
Kostpris 31. december	360.000	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	42.000	0
Årets afskrivninger	72.000	0
Ned- og afskrivninger 31. december	114.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>246.000</b>	<b>0</b>
Afskrives over	5 år	

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.167.345
Tilgang i årets løb	2.741.296
Afgang i årets løb	-4.359.248
Overførsler i årets løb	22.625
Kostpris 31. december	<u>1.572.018</u>
Værdireguleringer 1. januar	516.655
Årets værdireguleringer	-24.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-305.935
Værdireguleringer 31. december	<u>186.720</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.758.738</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Pr. 31. december 2017 ejer selskabet en ejendom samt en grund som er erhvervet i indeværende regnskabår. Grunden står til den bogførte kostpris som udgør den forventede salgspris. Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Driftsoverskuddet før finansiering for ejendommen er budgetteret til TDKK 196. Lejeindtægterne er budgetteret ud fra huslejen i 2017 samt forventet tomgang. Værdien af forventet tomgang er fratrukket i den beregnede værdi. Driftsudgifterne er budgetteret ud fra både faktiske og forventede omkostninger, dog vurderet i henhold til de afholdte omkostninger i regnskabsperioden.

Afkastkravet, der ligger til grund for lejlighedernes dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurderingen af markedsværdien pr. 31. december 2017 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 12 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	11,5	12,0	12,5
Dagsværdi	1.835.000	1.758.738	1.688.000
Ændring i dagsværdi	76.262	0	-70.738

## 11 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50.000
Kostpris 31. december	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. januar	-146.734	-111.697
Årets resultat	-69.673	-35.037
Værdireguleringer 31. december	-216.407	-146.734
Kapitalandele med negativ indre værdi indregnet under hensatte forpligtelser	166.407	96.734
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Listoftegård Invest ApS	Hedensted	50.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	75.000	75.000
Tilgang i årets løb	300.000	0
Afgang i årets løb	-130.000	0
Kostpris 31. december	<u>245.000</u>	<u>75.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	425.836	676.284
Årets afgang	-836	0
Årets resultat	0	-250.448
Modtagne udbytter	-425.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>425.836</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>245.000</u></b>	<b><u>500.836</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Projektselskabet Tyrsted P/S	Vejle	500.000	40%
Komplementar Tyrsted ApS	Vejle	50.000	40%
Projektselskabet Midtbyn ApS	Vejle	50.000	50%

	2017 DKK	2016 DKK
<b>13 Værdipapirer</b>		
Pantebreve	<u>0</u>	<u>350.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>350.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 14 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	425.836	1.207.468	1.683.304
Årets resultat	0	-425.836	683.637	257.801
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>1.891.105</b>	<b>1.941.105</b>

## 15 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	1.140.698
Mellem 1 og 5 år	0	187.188
Langfristet del	0	1.327.886
Inden for 1 år	0	44.197
	<b>0</b>	<b>1.372.083</b>

### Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Mellem 1 og 5 år	1.000.000	0
Langfristet del	1.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.311.000	0
	<b>2.311.000</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	3.684.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Listoftegård Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen (delperiode 1). Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 103.972 (delperiode 2). Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Listoftegård ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget enkelte reklassifikationer i balancen i sammenligningstallene. Reklassifikationerne har ingen påvirkning på resultat, balancesum eller egenkapital.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration mv.

## Noter til årsregnskabet

### 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter gælds- og pantebreve.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den forventede kurs. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

# Noter til årsregnskabet

## 17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.