

# SF 7 ApS

c/o Aberdeen Asset Management  
Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 37 05 02 61

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019



---

Peter Haahr Thomsen

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	7
Balance 31. december 2018	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SF 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

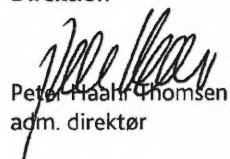
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. maj 2019

### Direktion



Peter Haahr Thomsen  
adm. direktør



Bjarke Bendix Cloos  
direktør



Christian Schjødt-Eriksen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i SF 7 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SF 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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. 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:

## 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 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.

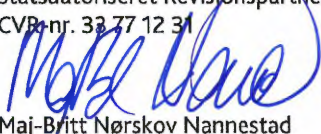
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## 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.

Hellerup, den 3. maj 2019

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31



Maj-Britt Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32198



Martin Enderberg Lassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40044

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SF 7 ApS  
c/o Aberdeen Asset Management  
Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup  
CVR-nr.: 37 05 02 61  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 1. september 2015  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Peter Haahr Thomsen, adm. direktør  
Bjarke Bendix Cloos, direktør  
Christian Schjødt-Eriksen, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og inddirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 4.584.863, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 58.307.005.

Årets resultat er tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>13.522.343</b>	<b>13.331.909</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-16.600.000</u>	<u>19.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.077.657</b>	<b>32.331.909</b>
Finansielle indtægter		0	1.697
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.785.113</u>	<u>-7.256.046</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.862.770</b>	<b>25.077.560</b>
Skat af årets resultat	2	<u>1.277.907</u>	<u>-5.526.083</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-4.584.863</u></u></b>	<b><u><u>19.551.477</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	5.000.000
Ekstraordinært udbytte		4.000.000	8.000.000
Overført resultat		<u>-8.584.863</u>	<u>6.551.477</u>
		<b><u><u>-4.584.863</u></u></b>	<b><u><u>19.551.477</u></u></b>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings-ejendomme	3	<u>321.500.000</u>	<u>338.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>321.500.000</b></u>	<u><b>338.100.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>321.500.000</b></u>	<u><b>338.100.000</b></u>
Likvide beholdninger		<u>3.628.893</u>	<u>53.577.839</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.628.893</b></u>	<u><b>53.577.839</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>325.128.893</b></u></u>	<u><u><b>391.677.839</b></u></u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.109.472	3.109.472
Overført resultat		55.197.533	63.782.396
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>58.307.005</b>	<b>71.891.868</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.626.798	11.280.451
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.626.798</b>	<b>11.280.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter		74.794.872	74.964.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		173.370.082	211.951.182
Deposita		7.362.946	7.336.288
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>255.527.900</b>	<b>294.252.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	127.287	97.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		384.940	330.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11.518.900
Selskabsskat		2.053.824	1.273.632
Anden gæld		1.101.139	1.032.704
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.667.190</b>	<b>14.253.493</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>259.195.090</b>	<b>308.505.520</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>325.128.893</b>	<b>391.677.839</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.548.540	6.934.803
Andre finansielle omkostninger	<u>236.573</u>	<u>321.243</u>
	<b><u>2.785.113</u></b>	<b><u>7.256.046</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.375.824	1.347.632
Årets udskudte skat	<u>-3.653.731</u>	<u>4.178.451</u>
	<b><u>-1.277.907</u></b>	<b><u>5.526.083</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		<u>286.808.967</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>286.808.967</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		51.291.033
Årets værdireguleringer		<u>-16.600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>34.691.033</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>321.500.000</u></b>

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af et uafhængigt valuarfirma ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den oplyste faktiske leje, som vurderes at være markedsleje for ejendommen. I kalkulen er fastsat en stigning i bruttolejen på mellem 2% og 2,25% p.a., svarende til minimumsreguleringen i lejekontrakten.
- Ingen tomgang i lejemålet.
- Årlig henlæggelse (indtægt) til fornyelse udgør 5% af lejeindtægter i budgetperioden. I terminalperioden modsvares henlæggelsen af omkostninger til fornyelse.
- Driftsomkostningerne udgør 2,4% af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostningerne udgør 1% af lejeindtægterne.

Værdien af ejendommen Søndre Fasanvej 7 er fra 2017 til 2018 reguleret i nedadgående retning med kr. 16.600.000. Reduktionen skyldes en kombination af, at ekstern mægler har skiftet syn på ejendommens lejeindtægt i forhold til markedslejen for ejendommen i let nedadgående retning, den et årige forkortelse af den eksisterende lejekontrakts uopsigelsesperiode samt et ændret syn på størrelsen af de langsigtede udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 6,5 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 4,5% og 2% inflation.

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

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,10%	Basis	0,10 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastkrav i procent	4,40	4,50	4,60
Dagsværdi	328.800.000	321.500.000	314.500.000
Ændring i dagsværdi	7.300.000	0	-7.000.000

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.109.472	63.782.396	5.000.000	0	71.891.868
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-4.000.000	-9.000.000
Årets resultat	0	-8.584.863	0	4.000.000	-4.584.863
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>3.109.472</b>	<b>55.197.533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58.307.005</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	74.187.610	74.574.467
Mellem 1 og 5 år	607.262	390.090
Langfristet del	74.794.872	74.964.557
Inden for et år	127.287	97.840
	<b>74.922.159</b>	<b>75.062.397</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	173.370.082	211.951.182
Langfristet del	173.370.082	211.951.182
Inden for et år	0	11.518.900
Kortfristet del	0	11.518.900
	<b>173.370.082</b>	<b>223.470.082</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	7.362.946	7.336.288
Langfristet del	7.362.946	7.336.288
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>7.362.946</b>	<b>7.336.288</b>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i ejendomme og har en bogført værdi på t.kr. 75.134.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme for 2018 er t.kr. 321.500. Pantet består af et realkreditpantebrev på t.kr. 75.347 samt andet pantebrev på t.kr. 232.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet AP Nordic Investment II S.à.r.l., som har hjemsted i Luxembourg.

Koncernrapporten for AP Nordic Investment II S.à.r.l. kan rekvireres på følgende adresse:

560A Rue de Neudorf  
L-2220 Luxembourg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SF 7 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Værdien af ejendommen Søndre Fasanvej 7 er fra 2017 til 2018 reguleret i nedadgående retning med kr. 16.600.000. Reduktionen skyldes en kombination af, at ekstern mægler har skiftet syn på ejendommens lejeindtægt i forhold til markedsløjen for ejendommen i let nedadgående retning, den et årige forkortelse af den eksisterende lejekontrakts uopsigelsesperiode samt et ændret syn på størrelsen af de langsigtede udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

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

Investerings-ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er i beregningen taget højde for lejeudvikling, tomgangsleje, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminalværdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet af det uafhængige valuarfirma CBRE A/S.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. De afholdte transaktionsomkostninger amortiseres ud over lånets løbetid og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

