



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**METZ INVEST III APS**  
**SKELSTEDET 9, GL HOLTE, 2950 VEDBÆK**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. oktober 2019

---

Claus Hedegaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger .....                       | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9-10  |
| Noter.....                                      | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 14-16 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Metz Invest III Aps<br>Skelstedet 9<br>Gl Holte<br>2950 Vedbæk                   |
|                  | CVR-nr.: 38 45 28 86   |
|                  | Stiftet: 1. marts 2017   |
|                  | Hjemsted: København  |
|                  | Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019  |
| <b>Direktion</b> | Claus Hedegaard  |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Metz Invest III 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2019

Direktion:

---

Claus Hedegaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Metz Invest III Aps*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Metz Invest III Aps for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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.

København, den 10. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendommen Teglbuen 8, 2990 Nivå, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 udviser et resultat på DKK 2.176.918. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.682.733.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

|   | Note | 2018/19<br>kr.   | 2017/18<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>1.567.586</b> | <b>1.249.547</b> |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -266.918         | -193.241         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 1.750.000        | 368.340          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>3.050.668</b> | <b>1.424.646</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -259.747         | -273.811         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>2.790.921</b> | <b>1.150.835</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -614.003         | -253.172         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>2.176.918</b> | <b>897.663</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>        |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 2.370.513        | 0                |
| Overført resultat.....                            |      | -193.595         | 897.663          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>2.176.918</b> | <b>897.663</b>   |



## BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER  | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 1.353.348         | 1.620.269         |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 15.750.000        | 14.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>17.103.348</b> | <b>15.620.269</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>17.103.348</b> | <b>15.620.269</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 482.913           | 0                 |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 50.000            | 50.000            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 47.509            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>580.422</b>    | <b>50.000</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>580.422</b>    | <b>50.000</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>17.683.770</b> | <b>15.670.269</b> |

**BALANCE 30. APRIL**

| <b>PASSIVER</b>                               | <b>Note</b> | <b>2019</b><br>kr. | <b>2018</b><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital.....                          |             | 50.000             | 50.000             |
| Overført overskud.....                        |             | 1.262.220          | 1.455.816          |
| Forslag til udbytte.....                      |             | 2.370.513          | 0                  |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>4</b>    | <b>3.682.733</b>   | <b>1.505.816</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |             | 629.137            | 177.932            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |             | <b>629.137</b>     | <b>177.932</b>     |
| Selskabsskat.....                             |             | 162.798            | 0                  |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 5           | 162.798            | 0                  |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |             | 0                  | 15                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |             | 10.000             | 99.717             |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....           | 6           | 12.849.493         | 13.416.129         |
| Selskabsskat.....                             |             | 0                  | 75.240             |
| Anden gæld.....                               |             | 349.609            | 395.420            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |             | <b>13.209.102</b>  | <b>13.986.521</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |             | <b>13.371.900</b>  | <b>13.986.521</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |             | <b>17.683.770</b>  | <b>15.670.269</b>  |
| <br>  |             |                    |                    |
| Eventualposter mv.                            | 7           |                    |                    |
| Medarbejderforhold                            | 8           |                    |                    |

## NOTER

|  | 2018/19<br>kr.                                | 2017/18<br>kr.           | Note     |
|--|---|--------------------------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                |   |                          | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder ..... | 252.934                                       | 273.361                  |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....               | 6.813   | 450                      |          |
|  | <b>259.747</b>                                | <b>273.811</b>           |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                        |   |                          | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst ..... | 162.798                                       | 75.240                   |          |
| Regulering af udskudt skat.....                      | 451.205                                       | 177.932                  |          |
|  | <b>614.003</b>                                | <b>253.172</b>           |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                      |   |                          | <b>3</b> |
|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investeringssej-<br>omme |          |
| Kostpris 1. maj 2018.....                            | 1.813.509                                     | 13.631.660               |          |
| <b>Kostpris 30. april 2019.....</b>                  | <b>1.813.509</b>                              | <b>13.631.660</b>        |          |
| Opskrivninger 1. maj 2018.....                       | 0   | 368.340                  |          |
| Årets opskrivninger .....                            | 0   | 1.750.000                |          |
| <b>Opskrivninger 30. april 2019.....</b>             | <b>0</b>                                      | <b>2.118.340</b>         |          |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2018.....               | 193.241                                       | 0                        |          |
| Årets afskrivninger .....                            | 266.920                                       | 0                        |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. april 2019.....</b>     | <b>460.161</b>                                | <b>0</b>                 |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....</b>     | <b>1.353.348</b>                              | <b>15.750.000</b>        |          |

Investeringsjendommen, værdiansat til 15,75 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. april 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke eksterne vurderingsmand.

Investeringsjendommen består af en erhvervsudlejningsjendom beliggende i Nivå, som består af et bygningsareal på 4.523 m<sup>2</sup>. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsjendommens beliggenhed, lejet grund, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsjendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens særlige beskaffenhed. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.4.2019 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 8 i lighed med tidligere år.

## NOTER

|  |                |               |                  |                  |                  | Note     |
|--|----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| <b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>  |                |               |                  |                  |                  | <b>3</b> |
| <b>Egenkapital</b>   |                |               |                  |                  |                  | <b>4</b> |
|  |                | Selskabs-     | Overført         | Forslag til      |                  |          |
|  |                | kapital       | overskud         | udbytte          | I alt            |          |
| Egenkapital 30. april 2018.....  |                | 50.000        | 1.133.008        | 0                | 1.183.008        |          |
| Praksisændringer.....  |                |               | 322.807          |                  | 322.807          |          |
| <b>Korrigeret egenkapital 1. maj 2018.....</b>   |                | <b>50.000</b> | <b>1.455.815</b> | <b>0</b>         | <b>1.505.815</b> |          |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                |               | -193.595         | 2.370.513        | 2.176.918        |          |
| <b>Egenkapital 30. april 2019.....</b>   |                | <b>50.000</b> | <b>1.262.220</b> | <b>2.370.513</b> | <b>3.682.733</b> |          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                |               |                  |                  |                  | <b>5</b> |
|  | 30/4 2019      | Afdrag        | Restgæld         | 30/4 2018        | Kortfristet      |          |
|  | gæld i alt     | næste år      | efter 5 år       | gæld i alt       | del primo        |          |
| Selskabsskat.....  | 162.798        | 0             | 0                | 0                | 0                |          |
|  | <b>162.798</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |          |
| <b>Gæld, tilknyttede virksomheder</b>  |                |               |                  |                  |                  | <b>6</b> |
| Selskabet indgår i cash pool aftale administreret af CH Invest ApS. Af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder indgår tkr. 12.084 i cash pool'en (i 2017/18 var der ingen cash pool).                 |                |               |                  |                  |                  |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>  |                |               |                  |                  |                  | <b>7</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                |               |                  |                  |                  |          |
| Selskabet indgår i Cash Pool ordning med koncernens øvrige selskaber og hæfter for den samlede gæld hertil. Koncernens kreditmaksimum er på. 18 mio. kr.   |                |               |                  |                  |                  |          |
| <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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                |               |                  |                  |                  |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CH Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.  |                |               |                  |                  |                  |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                |               |                  |                  |                  |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CH Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.  |                |               |                  |                  |                  |          |

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017/18: 1)

**8**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Metz Invest III Aps for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalno-ten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2018/19 udgør en forøgelse af årets resultat med 1.410 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo er forhøjet med 2.209 tkr., som kan henføres til investeringsejendommen. For 2017/18 er årets resultat ændret med 414 tkr., mens balancesummen primo er forhøjet med 414 tkr og egenkapitalen pr. 30. april 2018 er forøget med 323tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 91 tkr

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Generelt**

Drift af grunde og bygninger indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 5-12 år  | 0 %       |

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 nettosalgspris 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.