

Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme

Maren Turis Gade 2,2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 38 57 75 14

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2018.

Søren Andreasen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. februar 2018

Direktion

Søren Andreasen

Bestyrelse

Jytte Andreasen
Formand

Helle Andreasen

Søren Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 9. februar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24699

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme Maren Turis Gade 2,2 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 57 75 14
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Jytte Andreasen, Formand Helle Andreasen Søren Andreasen
Direktion	Søren Andreasen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank A/S, Torvet 4, 9400 Nørresundby

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration af egne udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 760 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning at selskabets engagement med bankforbindelsen forlænges samt yderligere likviditetsbehov dækkes af søsterselskab, således selskabets drift for det kommende år er sikret.

Selskabet har, jf. noten for eventualforpligtelser, påtaget sig kautionsforpligtelser overfor koncernforbundne selskaber. Kautionsforpligtelserne forventes ikke at blive aktuelle, idet selskabernes finansieringsaftaler forventes forlænget, men dette er dog ikke sket på tidspunktet for regnskabsafleggelsen.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	3.755.428	4.101.750
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.835.500	-264.500
3 Personaleomkostninger	-1.204.881	-1.234.030
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.958	-54.958
Driftsresultat	-339.911	2.548.262
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.761.100	0
Andre finansielle indtægter	48.032	29.794
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.026.668	-1.520.226
Resultat før skat	442.553	1.057.830
Skat af årets resultat	317.415	-17.838
Årets resultat	759.968	1.039.992
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	759.968	1.039.992
Disponeret i alt	759.968	1.039.992

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.657	115.615
5	Investeringsejendomme	<u>61.917.059</u>	<u>64.717.059</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.977.716</u>	<u>64.832.674</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>147.699</u>	<u>131.845</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>147.699</u>	<u>131.845</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.125.415</u>	<u>64.964.519</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	154.260	208.070
	Tilgodehavende selskabsskat	211.712	78.161
	Andre tilgodehavender	855.284	769.618
	Periodeafgrænsningsposter	<u>151.560</u>	<u>150.686</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.372.816</u>	<u>1.206.535</u>
	Likvide beholdninger	<u>101.352</u>	<u>96.008</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.474.168</u>	<u>1.302.543</u>
	Aktiver i alt	<u>63.599.583</u>	<u>66.267.062</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	515.000	515.000
Overført resultat	<u>20.631.291</u>	<u>19.871.323</u>
Egenkapital i alt	<u>21.146.291</u>	<u>20.386.323</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>6.298.680</u>	<u>6.482.544</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.298.680</u>	<u>6.482.544</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.435.857	9.912.465
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>35.372</u>	<u>65.312</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.471.229</u>	<u>9.977.777</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.235.094	1.574.395
Gæld til pengeinstitutter	8.037.296	20.141.763
Modtagne forudbetalinger fra kunder og deposita	960.884	1.709.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser	227.362	283.922
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.313.911	1.025.776
Anden gæld	<u>2.908.836</u>	<u>4.684.609</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.683.383</u>	<u>29.420.418</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>36.154.612</u>	<u>39.398.195</u>
Passiver i alt	<u>63.599.583</u>	<u>66.267.062</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens forventning at selskabets engagement med bankforbindelsen forlænges samt yderligere likviditetsbehov dækkes af søsterselskab, således selskabets drift for det kommende år er sikret.

Selskabet har, jf. noten for eventualforpligtelser, påtaget sig kautionsforpligtelser overfor koncernforbundne selskaber. Kautionsforpligtelserne forventes ikke at blive aktuelle, idet selskabernes finansieringsaftaler forventes forlænget, men dette er dog ikke sket på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

2. Særlige poster

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder kan henføres til en regnskabsmæssig tilbageførsel af tidligere års hensættelse vedr. tidligere associeret virksomhed.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.111.995	1.147.204
Pensioner	81.917	75.556
Andre omkostninger til social sikring	10.969	11.270
	<u>1.204.881</u>	<u>1.234.030</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	52.891	31.069
Andre renteomkostninger	973.777	1.489.157
	<u>1.026.668</u>	<u>1.520.226</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	63.897.096	63.832.596
Tilgang i årets løb	<u>35.500</u>	<u>64.500</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>63.932.596</u>	<u>63.897.096</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	819.963	1.084.463
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.835.500</u>	<u>-264.500</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2017	<u>-2.015.537</u>	<u>819.963</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>61.917.059</u>	<u>64.717.059</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurderet makedsniveau for området.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkast 7,25%

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.235.094	16.668.950	22.670.951	11.486.860
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35.372</u>	<u>65.312</u>
	<u>1.235.094</u>	<u>16.668.950</u>	<u>22.706.323</u>	<u>11.552.172</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 22.671, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 61.917.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt 40.348 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, værdipapirer og likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør tkr. 62.227.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der endvidere afgivet transport i garantier vedrørende lejekontrakter og transport i lejekontrakter vedrørende ejendommen.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig selvskyldner kaution overfor koncernforbundne selskabers engagementer med kreditinstitut. Engagementet udgør pr. statusdagen tkr. 11.915.

Selskabet er meddebitor på prioritetsgæld vedr. solgte ejendomme. Gælden udgør pr. statusdagen tkr. 3.720.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 1/4-88 ApS, CVR-nr. 11729770 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 265 t.kr., hvoraf t.kr. 0 er indregnet i balancen. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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