



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TEDDY H. THOMSEN HOLDING A/S**

**LANGGADE 75, 7321 GADBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. december 2017

---

Teddy Have Thomsen

**CVR-NR. 49 62 42 12**

## 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. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Teddy H. Thomsen Holding A/S Langgade 75 7321 Gadbjerg
	CVR-nr.: 49 62 42 12 Stiftet: 22. maj 1974 Hjemsted: Gadbjerg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Henny Have Thomsen Iben Have Thomsen Lene Have Thomsen Teddy Have Thomsen
<b>Direktion</b>	Teddy Have Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Teddy H. Thomsen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadbjerg, den 16. november 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Teddy Have Thomsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henny Have Thomsen

\_\_\_\_\_  
Iben Have Thomsen

\_\_\_\_\_  
Lene Have Thomsen

\_\_\_\_\_  
Teddy Have Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Teddy H. Thomsen Holding A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Teddy H. Thomsen Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

Vejle, den 16. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter primært boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Teddy H. Thomsen Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor underliggende koncernforbundne datterselskaber med henblik på at sikre, at datterselskaberne kan indfri sine forpligtelser efterhånden som disse forfalder. Støtteerklæringen er samlet limiteret til 3.000 tkr. svarende til det maksimale forventede likviditetsbehov for det kommende år. Støtteerklæringen er gældende indtil 1. juli 2018.

Med henblik på at sikre selskabets fortsatte drift, herunder at kunne indfri sine egne forpligtelser efterhånden som disse forfalder samt ovenstående støtteerklæring, har selskabet modtaget støtteerklæring fra Teddy Have Holding A/S og selskabets ejer Teddy Have Thomsen limiteret til 5.500 tkr. svarende til det maksimale forventede likviditetsbehov for det kommende år, såfremt ovenstående støtteerklæring overfor selskabets koncernforbundne datterselskaber bliver effektueret fuldt ud. Støtteerklæringen er gældende indtil 1. juli 2018.

Teddy Have Holding A/S har endvidere afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende deres tilgodehavende over for Teddy H. Thomsen Holding A/S øvrige kreditorer indtil den 1. juli 2018.

Som følge af de nævnte forhold, har ledelsen fundet det forsvarligt at aflægge årsregnskabet efter going concern princippet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>9.374.001</b>	<b>10.268.359</b>
Personaleomkostninger.....	1	-312.417	-415.690
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		2.297.417	1.958.027
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		0	-1.151.762
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>11.359.001</b>	<b>10.658.934</b>
Finansielle indtægter.....	2	541.748	19.608
Finansielle omkostninger.....	3	-4.420.038	-4.109.743
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>7.480.711</b>	<b>6.568.799</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.658.959	-1.447.465
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>5.821.752</b>	<b>5.121.334</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.821.752	5.121.334
<b>I ALT.....</b>		<b>5.821.752</b>	<b>5.121.334</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		214.397.498	212.020.761
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>214.397.498</b>	<b>212.020.761</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		500.000	500.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>214.897.498</b>	<b>212.520.761</b>
Tilgodehavender lejere.....		1.078.483	1.356.324
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.412.118	0
Andre tilgodehavender.....		325.170	322.019
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	6.825
Periodeafgrænsningsposter.....		1.873.682	1.673.205
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.689.453</b>	<b>3.358.373</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>856.699</b>	<b>41.802</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>12.546.152</b>	<b>3.400.175</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>227.443.650</b>	<b>215.920.936</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		53.787.100	47.965.348
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>54.287.100</b>	<b>48.465.348</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		13.302.890	12.199.841
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.302.890</b>	<b>12.199.841</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		134.844.520	132.917.953
Deposita.....		3.368.705	3.291.509
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>138.213.225</b>	<b>136.209.462</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	4.459.192	3.650.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	81.963
Gæld til tilknyttede selskaber.....		928.130	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		555.910	398.090
Anden gæld.....		13.503.812	12.970.201
Periodeafgrænsningsposter.....		2.168.391	1.945.792
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>21.640.435</b>	<b>19.046.285</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>159.853.660</b>	<b>155.255.747</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>227.443.650</b>	<b>215.920.936</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	266.277	362.044	
Pensioner.....	36.450	33.192	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.690	10.195	
Andre personaleomkostninger.....	0	10.259	
	<b>312.417</b>	<b>415.690</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	129.708	1.762	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	412.040	17.846	
	<b>541.748</b>	<b>19.608</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.420.038	4.109.743	
	<b>4.420.038</b>	<b>4.109.743</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	555.910	398.090	
Regulering af udskudt skat.....	1.103.049	1.049.375	
	<b>1.658.959</b>	<b>1.447.465</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2016.....		178.134.620	
Tilgang.....		79.320	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>178.213.940</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		33.886.141	
Årets værdireguleringer.....		2.297.417	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....</b>		<b>36.183.558</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>214.397.498</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsejendomme består af 44 udlejningsejendomme hvor hovedparten ligger i trekantsområdet. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 12.983 tkr. samlet set, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 4.428 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,0 - 9,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2016.....	1.500.000
Kostpris 30. juni 2017.....	1.500.000
Værdiregulering 1. juli 2016.....	-1.000.000
Værdiregulering 30. juni 2017.....	-1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	500.000

#### Egenkapital

7

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	500.000	47.965.348	48.465.348
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.821.752	5.821.752
Egenkapital 30. juni 2017.....	500.000	53.787.100	54.287.100

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	136.568.192	139.303.712	4.459.192	111.686.150
Deposita.....	3.291.509	3.368.705	0	3.368.705
	139.859.701	142.672.417	4.459.192	115.054.855

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****9**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders bankgæld, maks 40,3 mio. kr. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2017, 38,4 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for øvrige virksomheders bankgæld, maks 10,8 mio. kr. Den samlede gæld udgør, pr. 30. juni 2017, 10,0 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter, ubegrænset. Kursværdien af den samlede gæld udgør, pr. 30. juni 2017, 33,7 mio. kr.

Selskabet har stillet garantier for øvrige dattervirksomheders drift og likviditet. Garantierne er limiteret til maks 3,0 mio. kr., og udløber senest den 1. juli 2018.

Selskabet har indeståender i Grundejernes Investeringsfond, der ikke er indregnet som aktiv i balancen. Indestående udgør pr. 30. juni 2017, 809 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 139.304 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 214.397 tkr.

Selskaber har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.000 tkr., til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i enkelte af ovenstående grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi på 61.787 tkr.

**Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold****11**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Teddy H. Thomsen Holding A/S har afgivet støtteerklæring overfor underliggende koncernforbundne datterselskaber med henblik på at sikre, at datterselskaberne kan indfri sine forpligtelser efterhånden som disse forfalder. Støtteerklæringen er samlet limiteret til 3.000 tkr. svarende til det maksimale forventede likviditetsbehov for det kommende år. Støtteerklæringen er gældende indtil 1. juli 2018.

Med henblik på at sikre selskabets fortsatte drift, herunder at kunne indfri sine egne forpligtelser efterhånden som disse forfalder samt ovenstående støtteerklæring, har selskabet modtaget støtteerklæring fra Teddy Have Holding A/S og selskabets ejer Teddy Have Thomsen limiteret til 5.500 tkr. svarende til det maksimale forventede likviditetsbehov for det kommende år, såfremt ovenstående støtteerklæring overfor selskabets koncernforbundne datterselskaber bliver effektueret fuldt ud. Støtteerklæringen er gældende indtil 1. juli 2018.

Teddy Have Holding A/S har endvidere afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende deres tilgodehavende over for Teddy H. Thomsen Holding A/S øvrige kreditorer indtil den 1. juli 2018.

Som følge af de nævnte forhold, har ledelsen fundet det forsvarligt at aflægge årsregnskabet efter going concern princippet.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Teddy H. Thomsen Holding A/S for 2016/17 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.

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 409 tkr. og efter skat med 319 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 30. juni 2016 er uændret. Pr. 30. juni 2017 er gælden ændret med 409 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelsessummen 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.