

---

# ***Tippy ASX 684 A/S***

Sorøvej 26, 4291 Ruds Vedby

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 83 31 98 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/10 2019

Leif Bach Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Tippy ASX 684 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 11. oktober 2019

## Direktion

Leif Bach Petersen  
direktør

## Bestyrelse

Leif Bach Petersen

Lene Petersen

Christian Bach Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tippy ASX 684 A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tippy ASX 684 A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og varebeholdninger er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Slagelse, den 11. oktober 2019

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Jeanne Kubel  
statsautoriseret revisor  
mne33804

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Tippy ASX 684 A/S  
Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Telefon: 58261333

Telefax: 58261363

CVR-nr.: 83 31 98 28

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemstedskommune: Sorø

## Bestyrelse

Leif Bach Petersen  
Lene Petersen  
Christian Bach Petersen

## Direktion

Leif Bach Petersen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Pengeinstitut

Danske Bank  
Torvet 6, 3.  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Tippy ASX 684 A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele samt investering i fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på TDKK 8.248, heraf værdireguleringer på TDKK -277, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på TDKK 57.047.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af tilgodehavender.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.863</b>	<b>1.632</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-277	7.300
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.586</b>	<b>8.932</b>
Personaleomkostninger	2	-579	-573
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-96	-113
Andre driftsomkostninger		-9.924	-9.044
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.013</b>	<b>-798</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		31	714
Finansielle indtægter	4	2.538	2.571
Finansielle omkostninger	5	-288	-1.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.732</b>	<b>1.252</b>
Skat af årets resultat	6	-1.516	-654
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.248</b>	<b>598</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		3.345	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		31	714
Overført resultat		-11.624	-116
		<b>-8.248</b>	<b>598</b>



# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Investeringsejendomme	7	7.447	1.919
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.296	657
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.743</b>	<b>2.576</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.247	9.216
Tilgodehavender i associerede virksomheder		6.935	14.264
Andre værdipapirer og kapitalandele		80	1.136
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>21.262</b>	<b>24.616</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.005</b>	<b>27.192</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>23.562</b>	<b>31.706</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.231	14.097
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	5.000
Andre tilgodehavender		2.335	1.863
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	0	936
Selskabsskat		81	65
Periodeafgrænsningsposter		0	2
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.674</b>	<b>21.995</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.417</b>	<b>120</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>43.653</b>	<b>53.821</b>
<b>Aktiver</b>		<b>73.658</b>	<b>81.013</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Selskabskapital		3.010	3.010
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.185	9.153
Overført resultat		41.507	53.131
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.345	0
<b>Egenkapital</b>		<b>57.047</b>	<b>65.294</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.486	1.891
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.486</b>	<b>1.891</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.839	12.762
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>11.839</b>	<b>12.762</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	762	695
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		173	0
Anden gæld		337	371
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.286</b>	<b>1.066</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.125</b>	<b>13.828</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.658</b>	<b>81.013</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Særlige poster	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	3.010	9.154	53.131	0	65.295
Årets resultat	0	31	-11.624	3.345	-8.248
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>3.010</b>	<b>9.185</b>	<b>41.507</b>	<b>3.345</b>	<b>57.047</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Tippy ASX 684 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

En andel af selskabets investeringsejendomme og domcilejendommen er overført til varebeholdninger i forbindelse med at der er iværksat aktive tiltag til salg af ejendommene.

	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	536	532
Pensioner	29	29
Andre omkostninger til social sikring	14	12
	<b>579</b>	<b>573</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>3 Særlige poster</b>		
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger almindelige nedskrivninger	9.924	8.422
Gældseftergivelse tilknyttede virksomheder	0	1.000
	<b>9.924</b>	<b>9.422</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	520	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.034	1.005
Renteindtægter fra associerede virksomheder	548	1.021
Andre finansielle indtægter	436	545
	<b>2.538</b>	<b>2.571</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	288	1.235
	<b>288</b>	<b>1.235</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-80	-63
Årets udskudte skat	1.585	717
Regulering af udskudt skat tidligere år	11	0
	<b>1.516</b>	<b>654</b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.447	1.919
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	12,19%	10,51%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	11,36%	19,77%
Afkastgrad	5,99%	7,26%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion TDKK
Tilgodehavende på balancedagen	-173
Lån tilbagebetalt i året	936
Årets tilskrevne rente	34

## 9 Langfristet gæld

	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	8.444	9.737
	<b>8.444</b>	<b>9.737</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger, samt aktiver bestemt for salg med en regnskabsmæssig værdi på	31.006	31.106
--	--------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:

Grunde og bygninger med en værdi på	390	390
-------------------------------------	-----	-----

### Eventualforpligtelser

Tippy ASX 684 A/S har ved støtteerklæring erklæret at de vil indestå for fornøden likviditet til fortsat drift i datterselskaberne Tippy Retail A/S og Ejendomsselskabet Vestbo ApS til og med 30. april 2020.

Selskabet er forpligtet i henhold til løbende bankgarantier for ca. TDKK 115.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet har indgået lejekontrakter på vegne af Tippy Retail A/S med en restløbetid på op til 6 måneder og med en samlet lejeforpligtelse på TDKK 427.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tippy ASX 684 A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med Bach Petersen Holding ApS og tilhørende datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

Som følge af at en andel af selskabets ejendomsportefølje i regnskabsåret er sat til salg, er investeringsejendommene flyttet til varebeholdninger under aktiver bestemt for salg.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Grunde og bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

associerede virksomheder.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg der indregnes til forventet nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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