

---

# *Tippy ASX 684 A/S*

Sorøvej 26, 4291 Ruds Vedby

Årsrapport for  
1. maj 2020 - 30. april 2021

---

CVR-nr. 83 31 98 28

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/10 2021

Leif Bach Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021	6
Balance 30. april 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 6. oktober 2021

## 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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Ringsted, den 6. oktober 2021

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Jeanne Kubel  
statsautoriseret revisor  
mne33804

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tippy ASX 684 A/S Sorøvej 26 4291 Ruds Vedby Telefon: 58261333 CVR-nr: 83 31 98 28 Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021 Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemstedskommune: Sorø
<b>Bestyrelse</b>	Leif Bach Petersen Lene Petersen Christian Bach Petersen
<b>Direktion</b>	Leif Bach Petersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Torvet 6, 3. 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på TDKK 3.078, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en positiv egenkapital på TDKK 60.118.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller, jf. også omtalen af af usikkerhed ved indregning og måling i note 1. Selskabet har iværksat initiativer for at afhænde visse ejendomme hvorfor disse regnskabsmæssigt er placeret som aktiver bestemt for salg.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

	Note	2020/21	2019/20
		TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>804</b>	<b>1.090</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.441	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.245</b>	<b>1.090</b>
Personaleomkostninger	2	-578	-590
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-32
Andre driftsomkostninger		-148	-366
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.519</b>	<b>102</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		491	504
Finansielle indtægter	3	1.999	2.041
Finansielle omkostninger	4	-201	-329
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.808</b>	<b>2.318</b>
Skat af årets resultat	5	-730	1.020
<b>Årets resultat</b>		<b>3.078</b>	<b>3.338</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	491	504
Overført resultat	2.587	2.834
	<b>3.078</b>	<b>3.338</b>



## Balance 30. april 2021

### Aktiver

	Note	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Investeringsjendomme		12.489	11.047
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		741	741
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>13.230</b>	<b>11.788</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.262	14.751
Tilgodehavender i associerede virksomheder		10.971	10.951
Andre værdipapirer og kapitalandele		80	55
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>26.313</b>	<b>25.757</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.543</b>	<b>37.545</b>
Aktiver bestemt for salg		7.837	7.837
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.837</b>	<b>7.837</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.323	19.642
Andre tilgodehavender		1.842	2.475
Periodeafgrænsningsposter		900	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.065</b>	<b>22.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>666</b>	<b>1.164</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.568</b>	<b>31.122</b>
<b>Aktiver</b>		<b>70.111</b>	<b>68.667</b>

# Balance 30. april 2021

## Passiver

	Note	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK
Selskabskapital		3.010	3.010
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.180	9.689
Overført resultat		46.928	44.340
<b>Egenkapital</b>		<b>60.118</b>	<b>57.039</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.598	1.182
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.598</b>	<b>1.182</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.505	5.925
Selskabsskat		313	1.285
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.818</b>	<b>7.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	426	429
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		733	2.754
Selskabsskat		1.285	0
Anden gæld		133	53
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.577</b>	<b>3.236</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.395</b>	<b>10.446</b>
<b>Passiver</b>		<b>70.111</b>	<b>68.667</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	3.010	9.689	44.341	57.040
Årets resultat	0	491	2.587	3.078
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>3.010</b>	<b>10.180</b>	<b>46.928</b>	<b>60.118</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.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. april 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Særlige risici: Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici: Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

## 2. Personaleomkostninger

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK
Lønninger	536	547
Pensioner	29	29
Andre omkostninger til social sikring	13	14
	<u>578</u>	<u>590</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.140	1.065
Renteindtægter associerede virksomheder	614	698
Andre finansielle indtægter	245	278
	<u>1.999</u>	<u>2.041</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	201	329
	<u>201</u>	<u>329</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	313	1.285
Årets udskudte skat	417	-1.267
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-1.038
	<u>730</u>	<u>-1.020</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	TDKK
Regnskabsmæssig værdi 30. april	12.489

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	12.489
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	14 - 16 %
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6 - 8 %
Afkastgrad	4 - 6 %

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>3.812</u>	<u>4.214</u>
	<b>3.812</b>	<b>4.214</b>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	TDKK	TDKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.325	15.284
---	--------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en værdi på	960	390
-------------------------------------	-----	-----

### Andre 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 2022.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bach Petersen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

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 429.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tippy ASX 684 A/S for 2020/21 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.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelse 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

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

### 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 materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## 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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

# Balance

## Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.



# Noter til årsregnskabet

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2021 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 særskilt andet sted i balancen.

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

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Indretning af lejede lokaler 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **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 associerede virksomheder.

## **Andre 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.

# Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skatteforpligtelser 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, 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 nominel værdi.