

## **Easyliving Ejendomme ApS**

**Egebæksvej 38, 5000 Odense C**

**CVR-nr. 38 36 94 74**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24/09 2018



Jesper Lyø Larsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

### Ledelsesberetning

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

### Arsregnskab

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 7  |
| Balance 30. juni                     | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                 | 10 |
| Noter til årsrapporten               | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis             | 15 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Easyliving Ejendomme ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. september 2018

**Direktion**



Jesper Lyø Larsen



Janus Hauge

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Easyliving Ejendomme ApS*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Easyliving Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

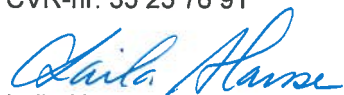
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 24. september 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Laila Hansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16256

## Selskabsoplysninger

|           |                                  |                              |
|-----------|----------------------------------|------------------------------|
| Selskabet | Easyliving Ejendomme ApS         |                              |
|           | Egebæksvej 38                    |                              |
|           | 5000 Odense C                    |                              |
|           | CVR-nr.:                         | 38 36 94 74                  |
|           | Regnskabsperiode:                | 1. juli 2017 - 30. juni 2018 |
| Direktion | Stiftet:                         | 27. januar 2017              |
|           | Hjemsted:                        | Odense                       |
|           | Jesper Lyø Larsen<br>Janus Hauge |                              |
| Revision  | Baker Tilly Denmark              |                              |
|           | Godkendt Revisionspartnerselskab |                              |
|           | Hjallesevej 126                  |                              |
|           | 5230 Odense M                    |                              |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle fast ejendom, herunder opførelse, udlejning, salg og investering i grunde og bygninger samt andet til fast ejendom relateret virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et mere restvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 4.257.065, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.757.065.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|                                          | Note | 2017/18<br>kr.   | 2017<br>t.kr. |
|------------------------------------------|------|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 |      | <b>563.864</b>   | <b>-31</b>    |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 3    | 5.644.972        | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>6.208.836</b> | <b>-31</b>    |
| Finansielle indtægter                    | 4    | 14.141           | 0             |
| Finansielle omkostninger                 | 5    | -745.911         | -5            |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>5.477.066</b> | <b>-36</b>    |
| Skat af årets resultat                   | 6    | -1.220.001       | 21            |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>4.257.065</b> | <b>-15</b>    |
| Foreslået udbytte                        |      | 480.000          | 0             |
| Overført resultat                        |      | 3.777.065        | -15           |
|                                          |      | <b>4.257.065</b> | <b>-15</b>    |

## Balance 30. juni

|                                              | Note | 2017/18<br>kr.    | 2017<br>t.kr. |
|----------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |               |
| Investeringsejendomme                        | 7    | 22.000.000        | 0             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>22.000.000</b> | <b>0</b>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>22.000.000</b> | <b>0</b>      |
| Aktiver bestemt for salg                     |      | 11.661.127        | 8.708         |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>11.661.127</b> | <b>8.708</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 479.051           | 465           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 367.330           | 872           |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 0                 | 21            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 66.009            | 0             |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 119.186           | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.031.576</b>  | <b>1.358</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>70.335</b>     | <b>106</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>12.763.038</b> | <b>10.172</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>34.763.038</b> | <b>10.172</b> |

## Balance 30. juni

|                                                    | Note | 2017/18<br>kr.    | 2017<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50            |
| Overført resultat                                  |      | 4.227.065         | 450           |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 480.000           | 0             |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.757.065</b>  | <b>500</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 1.265.000         | 0             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>1.265.000</b>  | <b>0</b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 16.346.512        | 0             |
| Anden gæld                                         |      | 2.332.168         | 0             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 8    | <b>18.678.680</b> | <b>0</b>      |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8    | 749.000           | 0             |
| Kreditinstitutter                                  |      | 4.123.523         | 7.382         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 39.550            | 0             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 2.032.514         | 1.038         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 2.671.506         | 1.252         |
| Deposita                                           |      | 446.200           | 0             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>10.062.293</b> | <b>9.672</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>28.740.973</b> | <b>9.672</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>34.763.038</b> | <b>10.172</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 1    |                   |               |
| Eventualposter m.v.                                | 9    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 10   |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                             | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået udbyt-<br>te for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|------------------|
|                             | kr.                     | kr.                  | kr.                                           | kr.              |
| Egenkapital 1. juli         | 50.000                  | 450.000              | 0                                             | 500.000          |
| Årets resultat              | 0                       | 3.777.065            | 480.000                                       | 4.257.065        |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>50.000</b>           | <b>4.227.065</b>     | <b>480.000</b>                                | <b>4.757.065</b> |

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommens værdi af forøget.

|         |       |
|---------|-------|
| 2017/18 | 2017  |
| kr.     | t.kr. |

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

|           |   |
|-----------|---|
| 5.644.972 | 0 |
|-----------|---|

## Værdiregulering investeringsejendomme

5.644.972 0

|           |   |
|-----------|---|
| 5.644.972 | 0 |
|-----------|---|

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

|        |   |
|--------|---|
| 14.141 | 0 |
|--------|---|

|        |   |
|--------|---|
| 14.141 | 0 |
|--------|---|

## Noter til årsrapporten

|                                                   | 2017/18<br>kr.                    | 2017<br>t.kr. |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>                 |                                   |               |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 96.784                            | 5             |
| Andre finansielle omkostninger                    | 649.127                           | 0             |
|                                                   | <b>745.911</b>                    | <b>5</b>      |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>                   |                                   |               |
| Årets aktuelle skat                               | -66.009                           | 0             |
| Årets udskudte skat                               | 1.286.010                         | -21           |
|                                                   | <b>1.220.001</b>                  | <b>-21</b>    |
| <b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                                   |               |
|                                                   | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |               |
| Kostpris 1. juli                                  | 0                                 |               |
| Tilgang i årets løb                               | 16.355.028                        |               |
| Kostpris 30. juni                                 | 16.355.028                        |               |
| Værdireguleringer 1. juli                         | 0                                 |               |
| Årets værdireguleringer                           | 5.644.972                         |               |
| Værdireguleringer 30. juni                        | 5.644.972                         |               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>             | <b>22.000.000</b>                 |               |

## Noter til årsrapporten

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål, som alle er beliggende i Odense.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelsen af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets Ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætninger er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et afkastkrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 3,75          | 4,25         | 4,75          |
| Dagsværdi                             | 24.884.267    | 22.000.000   | 19.724.126    |
| Ændring i dagsværdi                   | 2.884.267     | 0            | -2.275.874    |

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. juli<br>kr. | Gæld<br>30. juni<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                      | 16.836.512              | 490.000                   | 14.500.000                    |
| Anden gæld                     | 0                      | 2.591.168               | 259.000                   | 1.295.000                     |
|                                | <b>0</b>               | <b>19.427.680</b>       | <b>749.000</b>            | <b>15.795.000</b>             |

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og soldarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Easyliving Holding ApS (administrationsselskab), hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.995, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 22.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.925, er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 4.382.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 2.220 har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.000 i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.211.

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut for Easyliving Ejendomme og søsterselskabet Easyliving ApS, er der udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 375 i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.037.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Easyliving Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af omsætning fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Byggerenter er aktiveret under aktiver til videresalg.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendommene indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et afkast på 4,25 %.

Omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og derved forbedre ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendommene har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i investerings ejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommenes brugstid.

### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.