

# Brede Ejendomsselskab ApS

Strandvejen 100 B, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 11 16 14 05

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.

---

Niels Krarup-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Brede Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 23. maj 2018

### Direktion

Bo Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

### Bestyrelse

Niels Krarup-Hansen  
Formand

Jan Jürgensen

Karin Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bo Jürgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Brede Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brede Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. maj 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Carl Henning Lund Thomsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10632

Anders Schelde-Møllerup Funder  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30220

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brede Ejendomsselskab ApS Strandvejen 100 B 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 11 16 14 05
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Krarup-Hansen, Formand Jan Jürgensen Karin Jürgensen Anders Krarup-Hansen Bo Jürgensen
<b>Direktion</b>	Bo Jürgensen Anders Krarup-Hansen
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Dattervirksomhed</b>	K/S B.H. 24, Snekkersten
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2018

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.006 t.kr. mod 4.794 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.027 t.kr. mod 1.708 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Nettoomsætning	5.005.537	4.794.001
Andre eksterne omkostninger	-267.992	-307.059
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.479.317	-1.581.456
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	1.400.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.858.228</b>	<b>4.305.486</b>
2 Personaleomkostninger	-271.345	-302.615
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.586.883</b>	<b>4.002.871</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	272.011	-263.216
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.632	6.206
Andre finansielle indtægter	0	209
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.564.848	-1.589.402
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.302.678</b>	<b>2.156.668</b>
Skat af årets resultat	-275.311	-448.630
<b>Årets resultat</b>	<b>1.027.367</b>	<b>1.708.038</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	634.800	620.400
Overføres til overført resultat	392.567	1.087.638
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.027.367</b>	<b>1.708.038</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	52.900.000	53.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.900.000</u>	<u>53.150.000</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	526.019	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>526.019</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>53.426.019</u></b>	<b><u>53.150.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.206	83.475
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	585.789	249.881
Andre tilgodehavender	49.632	41.115
Tilgodehavender i alt	<u>648.627</u>	<u>374.471</u>
6 Likvide beholdninger	<u>7.384.548</u>	<u>7.662.176</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.033.175</u></b>	<b><u>8.036.647</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>61.459.194</u></b>	<b><u>61.186.647</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	1.280.000	1.280.000
8	Overført resultat	14.120.112	12.629.218
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	634.800	620.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.034.912</b>	<b>14.529.618</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	9.101.589	8.516.494
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.101.589</b>	<b>8.516.494</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	24.795.155	25.706.698
	Kreditinstitutter i øvrigt	239.899	249.993
	Deposita	1.182.452	1.205.865
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.217.506	27.162.556
10	Gældsforpligtelser	922.698	756.247
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	371.346	286.833
12	Anden gæld	8.726.008	9.814.197
	Periodeafgrænsningsposter	85.135	120.702
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.105.187	10.977.979
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.322.693</b>	<b>38.140.535</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>61.459.194</b>	<b>61.186.647</b>
<b>11</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	1.400.000
	<b>-400.000</b>	<b>1.400.000</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	268.193	299.243
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
Personaleomkostninger i øvrigt	880	1.100
	<b>271.345</b>	<b>302.615</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.564.848	1.589.402
	<b>1.564.848</b>	<b>1.589.402</b>

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	22.952.128	22.852.128
Tilgang i årets løb	150.000	100.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>23.102.128</b>	<b>22.952.128</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	30.197.872	28.797.872
Årets regulering til dagsværdi	-400.000	1.400.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>29.797.872</b>	<b>30.197.872</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>52.900.000</b>	<b>53.150.000</b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,3 %
Højeste afkastprocent	6,5 %
Laveste afkastprocent	5,5 %

Afkastprocenten er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6 %	55.300.000	52.900.000	2.400.000
7 %	47.450.000	52.900.000	-5.450.000

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2017	748.000	748.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>748.000</b>	<b>748.000</b>
Opskrivninger primo 1. januar 2017	-784.182	-335.339
Andel af årets resultat	272.011	-263.216
Værdiregulering indregnet direkte på egenkapitalen	290.190	-185.627
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-221.981</b>	<b>-784.182</b>
Modregnet i tilgodehavender	0	36.182
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>36.182</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>526.019</b>	<b>0</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
K/S B.H. 24	Snekkersten	74,8 %
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit 8117 1425433 - Deponeringskonto til sikkerhed for renteswap	6.430.699	6.430.699
Nykredit 8117 2558232	248	248
Nykredit 8117 1425425	65.371	41.489
Jyske Bank 5011 1058561	888.230	1.189.740
	<b>7.384.548</b>	<b>7.662.176</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	1.280.000	1.280.000
	<b>1.280.000</b>	<b>1.280.000</b>

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.		
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	12.629.218	12.203.602		
Årets overførte overskud eller underskud	392.567	1.087.638		
Værdiregulering af sikring af fremtidige betalingsstrømme	1.098.327	-662.022		
	<b>14.120.112</b>	<b>12.629.218</b>		
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2017	620.400	607.200		
Udloddet udbytte	-620.400	-607.200		
Udbytte for regnskabsåret	634.800	620.400		
	<b>634.800</b>	<b>620.400</b>		
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	912.604	21.150.752	25.707.759	26.453.148
Kreditinstitutter i øvrigt	10.094	196.365	249.993	259.791
Deposita	0	0	1.182.452	1.205.865
	<b>922.698</b>	<b>21.347.117</b>	<b>27.140.204</b>	<b>27.918.804</b>

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt Grundejernes Investeringsfond med en bogført værdi pr. 31. december 2017 på t.kr. 25.958 er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 52.900.

Der er i selskabets ejendomme udover gæld til realkreditinstitutter tinglyst ejerantebrev på t.kr. 7.360, som er deponeret til sikkerhed for selskabets bankmellemværender.

Til sikkerhed for lejers depositum er der stillet en betalingsgaranti på t.kr. 120.

Til sikkerhed for renteswap er der deponeret indestående på deponeringskonto t.kr. 6.431. Deponeringskonto er præsenteret under likvide beholdninger.

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i kommanditselskabet K/S B.H. 24.

Den samlede gæld i kommanditselskabet, som selskabet hæfter for som selvskyldner uden regres overfor andre selskabsdeltagere, udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 10.962. Kommanditselskabets samlede aktiver udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 11.665.

Selskabet har indgået finansiel aftale om renteswap, som pr. 31. december 2017 udgør t.kr. -7.837 (negativ værdi). Værdien heraf er indregnet under anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.