
Exxit 59 A/S

Transitvej 12, 7100 Vejle

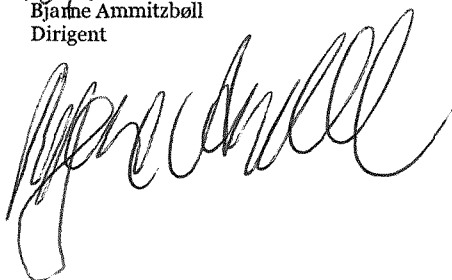
Årsrapport for 2016

CVR-nr. 12 37 85 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2017

13/3

Bjarne Ammitzbøll
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12
Noter, regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Exxit 59 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

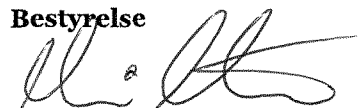
Vejle, den 13. marts 2017

Direktion

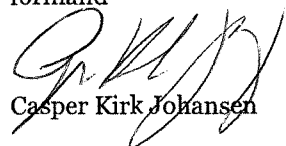


Helle Freundlich Andersen

Bestyrelse



Michael Antitsch Mortensen
formand



Casper Kirk Johansen



Torben Brøgger-Mikkelsen

Anders Kirk Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Exxit 59 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Exxit 59 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 place-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ring af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 13. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231



Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Exxit 59 A/S
Transitvej 12
7100 Vejle

CVR-nr.: 12 37 85 05
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen, formand
Torben Brøgger-Mikkelsen
Anders Kirk Johansen
Casper Kirk Johansen

Direktion

Helle Freundlich Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	48.649	43.963	39.688	36.238	39.197
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	42.487	38.491	30.396	26.585	29.794
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer	85.425	85.079	30.396	26.585	29.794
Resultat før finansielle poster	81.631	81.580	26.874	23.093	24.128
Resultat af finansielle poster	-12.326	-14.607	-14.046	-12.154	-11.420
Årets resultat	54.051	52.245	12.298	8.194	9.527
Balance					
Balancesum	848.548	794.693	659.167	632.752	517.290
Egenkapital	307.785	257.238	208.800	193.954	178.463
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-18.498	-82.581	-40.234	-109.071	-50.092
Antal medarbejdere					
	4	4	5	5	10
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	9,6%	10,3%	4,1%	3,6%	4,7%
Soliditetsgrad	36,3%	32,4%	31,7%	30,7%	34,5%
Forrentning af egenkapital	19,1%	22,4%	6,1%	4,4%	5,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter projektudvikling samt udlejning og drift af bygninger og anlæg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 54.050.713, heraf værdireguleringer på DKK 42.938.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 307.785.090.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsmode. Værdiansættelsesmodellen er således i høj grad påvirket af det anvendte afkastkrav og forventninger til fremtidigt lejeniveau, som fastsættes af ledelsen. Der er nærmere redegjort for værdiansættelsen i note 5 og anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen er forbundet med usikkerheder, men det er ledelsens skøn, at det udtrykker markedsværdien af investeringsejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		48.648.762	43.962.593
Andre driftsindtægter		2.301.926	1.908.148
Driftsomkostninger vedrørende lejemål		-5.979.099	-5.353.725
Andre eksterne omkostninger		-2.485.051	-2.026.363
Bruttoresultat før værdireguleringer		42.486.538	38.490.653
Værdireguleringer af investeringsaktiver		42.938.000	46.588.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		85.424.538	85.078.653
Personaleomkostninger	1	-3.503.989	-3.252.429
Resultat før afskrivninger		81.920.549	81.826.224
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-289.523	-245.820
Resultat før finansielle poster		81.631.026	81.580.404
Finansielle indtægter		96.759	449.001
Finansielle omkostninger	3	-12.422.927	-15.055.588
Resultat før skat		69.304.858	66.973.817
Skat af årets resultat	4	-15.254.145	-14.728.647
Årets resultat		54.050.713	52.245.170

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	54.050.713	52.245.170
	54.050.713	52.245.170

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsjendomme		831.744.881	713.521.351
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		569.425	858.948
Investeringsjendomme under udførelse		10.897.160	67.684.368
Materielle anlægsaktiver	5	843.211.466	782.064.667
Anlægsaktiver		843.211.466	782.064.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.535.446	2.962.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		449	0
Andre tilgodehavender		315.006	5.485.407
Selskabsskat		1.181.823	1.370.359
Periodeafgrænsningsposter		2.303.361	2.809.504
Tilgodehavender		5.336.085	12.627.942
Omsætningsaktiver		5.336.085	12.627.942
Aktiver		848.547.551	794.692.609

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		100.000.000	100.000.000
Overført resultat		207.785.090	157.237.660
Egenkapital	6	307.785.090	257.237.660
Hensættelse til udskudt skat		52.492.464	37.044.600
Andre hensættelser		0	200.000
Hensatte forpligtelser		52.492.464	37.244.600
Gæld til realkreditinstitutter		358.545.155	366.529.131
Kreditinstitutter		52.400.000	0
Deposita		9.833.131	10.705.903
Langfristede gældsforpligtelser	7	420.778.286	377.235.034
Gæld til realkreditinstitutter	7	9.081.598	9.148.286
Kreditinstitutter	7	15.275.605	55.546.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.816.494	1.803.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.564.137
Anden gæld	8	35.318.014	32.913.391
Kortfristede gældsforpligtelser		67.491.711	122.975.315
Gældsforpligtelser		488.269.997	500.210.349
Passiver		848.547.551	794.692.609
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		54.050.713	52.245.170
Reguleringer	9	-15.068.164	-17.605.656
Ændring i driftskapital	10	10.830.006	-22.504.350
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		49.812.555	12.135.164
Renteindbetalinger og lignende		96.759	448.921
Renteudbetalinger og lignende		-12.422.927	-15.055.508
Pengestrømme fra ordinær drift		37.486.387	-2.471.423
Betalt selskabsskat		1.370.360	1.195.251
Pengestrømme fra driftsaktivitet		38.856.747	-1.276.172
Køb af materielle anlægsaktiver		-18.498.321	-82.580.590
Salg af materielle anlægsaktiver		0	686.326
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-18.498.321	-81.894.264
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.050.664	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-53.370.853	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-23.564.137	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-872.772	10.705.903
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	2.687.415
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		65.500.000	45.641.796
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	23.564.137
Andre reguleringer		0	146.735
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-20.358.426	82.745.986
Ændring i likvider		0	-424.450
Likvider 1. januar 2016		0	424.450
Likvider 31. december 2016		0	0
Likvide beholdninger		0	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.255.664	2.999.962
Pensioner	211.797	207.188
Andre omkostninger til social sikring	34.844	41.464
Andre personaleomkostninger	1.684	3.815
	<u>3.503.989</u>	<u>3.252.429</u>
 Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	 <u>1.665.500</u>	 <u>1.413.000</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>4</u>	 <u>4</u>
 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	289.523	245.820
	<u>289.523</u>	<u>245.820</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.574	16.199
Andre finansielle omkostninger	12.376.634	12.858.331
Kurstab	40.719	2.181.058
	<u>12.422.927</u>	<u>15.055.588</u>
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.181.823	-1.370.359
Årets udskudte skat	15.447.863	14.929.301
	<u>14.266.040</u>	<u>13.558.942</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	15.254.145	14.728.647
Skat af egenkapitalbevægelser	-988.105	-1.169.705
	<u>14.266.040</u>	<u>13.558.942</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejendomme under udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar 2016	815.843.262	1.651.773	67.684.368
Tilgang i årets løb	23.716	0	18.474.606
Overførsler i årets løb	75.261.814	0	-75.261.814
Kostpris 31. december 2016	<u>891.128.792</u>	<u>1.651.773</u>	<u>10.897.160</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-102.321.911	0	0
Årets værdiregulering	42.938.000	0	0
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-59.383.911</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016	0	792.825	0
Årets afskrivninger	0	289.523	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>1.082.348</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>831.744.881</u>	<u>569.425</u>	<u>10.897.160</u>

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsmode, som er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Det anvendte afkastkrav for selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra investeringsejendommens beliggenhed og stand. Alle ejendomme er beliggende samlet i Vejle ved afkørsel 59 på motorvej E45 og anses for at have bedste beliggenhed for erhvervsjendomme i området. Bygningerne er tæt på fuld udlejet og i god vedligeholdelsesmæssig stand. På denne baggrund er ejendommene værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkast på 6,0% mod 6,2% sidste år. En ændring af afkastkravet på 0,1% medfører en ændring af investeringsejendommens værdi på ca. DKK 13 mio. før skat.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2016	100.000.000	157.237.660	257.237.660
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.491.388	-4.491.388
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	988.105	988.105
Årets resultat	0	54.050.713	54.050.713
Egenkapital 31. december 2016	100.000.000	207.785.090	307.785.090

Selskabskapitalen består af 100.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	322.294.480	330.015.092
Mellem 1 og 5 år	36.250.675	36.514.039
Langfristet del	358.545.155	366.529.131
Inden for 1 år	9.081.598	9.148.286
	367.626.753	375.677.417
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	52.400.000	0
Langfristet del	52.400.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	15.275.605	55.546.458
	67.675.605	55.546.458

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016	2015
	DKK	DKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	9.833.131	10.705.903
Langfristet del	9.833.131	10.705.903
Inden for 1 år	0	0
	9.833.131	10.705.903

8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2016	2015
	DKK	DKK
Forpligtelser	32.474.604	27.983.216

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne er indgået med forskellig løbetid.

Aftaler om renteswap med udløb i 2017 er indregnet med en dagsværdi på balancedagen med TDKK -6.442. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 6 måneder med en fast rente i intervallet 4,5550% - 4,8450% på lån med en hovedstol på TDKK 202.926.

Aftale om renteswap med udløb i 2025 er indregnet med en dagsværdi på balancedagen med TDKK -10.703. I aftalen byttes en rente på CIBOR 6 måneder med en fast rente på 2,13% på lån med en hovedstol på TDKK 102.592.

Aftale om renteswap med udløb i 2035 er indregnet med en dagsværdi på balancedagen med TDKK -15.329. I aftalen byttes en rente på CIBOR 6 måneder med en fast rente på 2,56% på lån med en hovedstol på TDKK 102.592.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-96.759	-449.001
Finansielle omkostninger	12.422.927	15.055.588
Værdireguleringer af investeringsejendomme, samt af- og nedskrivninger	-42.648.477	-46.940.890
Skat af årets resultat	15.254.145	14.728.647
	<u>-15.068.164</u>	<u>-17.605.656</u>

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	7.103.321	-6.940.081
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-200.000	262.983
Ændring i leverandører mv.	8.418.073	-10.849.784
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-4.491.388	-4.977.468
	<u>10.830.006</u>	<u>-22.504.350</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld på TDKK 367.627 er der afgivet sikkerhed i regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger, i alt TDKK 842.642.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KIRK KAPITAL A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2016 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 2016 er aflagt i DKK.

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, samt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger vedrørende lejemål

Driftsomkostninger vedrørende lejemål indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt investeringsejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investeringsejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved investeringsejendommenes dagsværdi fremkommer.

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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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, 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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter, regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$