
Exxit 59 A/S

Transitvej 12, 7100 Vejle

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 12 37 85 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /4 2018

Torben Brøgger-Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. april 2018

Direktion

Helle Freundlich Andersen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
formand

Torben Brøgger-Mikkelsen

Anders Kirk Johansen

Casper 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Exxit 59 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 4. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

mne26783

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:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	50.576	48.649	43.963	39.688	36.238
Bruttofortjeneste	45.152	85.425	85.079	30.396	26.585
Resultat af ordinær primær drift	38.897	79.329	38.491	30.396	26.585
Resultat før finansielle poster	41.571	81.631	81.580	26.874	23.093
Resultat af finansielle poster	-10.016	-12.326	-14.607	-14.046	-12.154
Årets resultat	24.613	54.051	52.245	12.298	8.194
Balance					
Balancesum	860.382	848.548	794.693	659.167	632.752
Egenkapital	337.241	307.785	257.238	208.800	193.954
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-13.724	-18.498	-82.581	-40.234	-109.071
Antal medarbejdere					
	3	4	4	5	5
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,8%	9,6%	10,3%	4,1%	3,6%
Soliditetsgrad	39,2%	36,3%	32,4%	31,7%	30,7%
Forrentning af egenkapital	7,6%	19,1%	22,4%	6,1%	4,4%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 24.613.257, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 337.241.215.

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 7 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	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		50.575.523	48.648.762
Andre driftsindtægter		2.674.137	2.301.926
Driftsomkostninger vedrørende lejemål		-5.756.523	-5.979.099
Andre eksterne omkostninger		-2.341.091	-2.485.051
Bruttoresultat før værdireguleringer		45.152.046	42.486.538
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	42.938.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		45.152.046	85.424.538
Personaleomkostninger	1	-3.394.048	-3.503.989
Resultat før afskrivninger		41.757.998	81.920.549
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-186.925	-289.523
Resultat før finansielle poster		41.571.073	81.631.026
Finansielle indtægter	3	3.148	96.759
Finansielle omkostninger	4	-10.019.325	-12.422.927
Resultat før skat		31.554.896	69.304.858
Skat af årets resultat	5	-6.941.639	-15.254.145
Årets resultat		24.613.257	54.050.713

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	24.613.257	54.050.713
	24.613.257	54.050.713

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	7	852.896.918	831.744.881
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	747.088	569.425
Investeringsejendomme under udførelse	6	2.907.973	10.897.160
Materielle anlægsaktiver		856.551.979	843.211.466
Anlægsaktiver		856.551.979	843.211.466
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		983.759	1.535.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	449
Andre tilgodehavender		891.887	315.006
Selskabsskat		0	1.181.823
Periodeafgrænsningsposter		1.954.495	2.303.361
Tilgodehavender		3.830.141	5.336.085
Omsætningsaktiver		3.830.141	5.336.085
Aktiver		860.382.120	848.547.551

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		100.000.000	100.000.000
Overført resultat		237.241.215	207.785.090
Egenkapital	8	337.241.215	307.785.090
Hensættelse til udskudt skat		58.222.740	52.492.464
Hensatte forpligtelser		58.222.740	52.492.464
Gæld til realkreditinstitutter		349.393.624	358.545.155
Kreditinstitutter		45.850.000	52.400.000
Deposita		10.355.603	9.833.131
Langfristede gældsforpligtelser	9	405.599.227	420.778.286
Gæld til realkreditinstitutter	9	9.158.590	9.081.598
Kreditinstitutter	9	18.600.135	15.275.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		705.449	7.816.494
Selskabsskat		2.577.300	0
Anden gæld	10	28.277.464	35.318.014
Kortfristede gældsforpligtelser		59.318.938	67.491.711
Gældsforpligtelser		464.918.165	488.269.997
Passiver		860.382.120	848.547.551
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		24.613.257	54.050.713
Reguleringer	11	16.987.073	-15.068.164
Ændring i driftskapital	12	-7.618.673	10.830.006
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		33.981.657	49.812.555
Renteindbetalinger og lignende		3.148	96.759
Renteudbetalinger og lignende		-10.019.321	-12.422.927
Pengestrømme fra ordinær drift		23.965.484	37.486.387
Betalt selskabsskat		1.181.823	1.370.360
Pengestrømme fra driftsaktivitet		25.147.307	38.856.747
Køb af materielle anlægsaktiver		-13.723.650	-18.498.321
Salg af materielle anlægsaktiver		353.880	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-13.369.770	-18.498.321
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-9.074.539	-8.050.664
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-3.225.470	-53.370.853
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-23.564.137
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		522.472	-872.772
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	65.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-11.777.537	-20.358.426
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar		0	0
Likvider 31. december		0	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.182.850	3.255.664
Pensioner	179.589	211.797
Andre omkostninger til social sikring	30.705	34.844
Andre personaleomkostninger	904	1.684
	<u>3.394.048</u>	<u>3.503.989</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>1.907.000</u>	<u>1.665.500</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>4</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	186.925	289.523
	<u>186.925</u>	<u>289.523</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	106	0
Andre finansielle indtægter	3.042	96.759
	<u>3.148</u>	<u>96.759</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.574
Andre finansielle omkostninger	10.019.325	12.376.634
Kurstab	0	40.719
	<u>10.019.325</u>	<u>12.422.927</u>

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.577.300	-1.181.823
Årets udskudte skat	5.730.276	15.447.863
	8.307.576	14.266.040
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	6.941.639	15.254.145
Skat af egenkapitalbevægelser	1.365.937	-988.105
	8.307.576	14.266.040
 6 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.651.773	10.897.160
Tilgang i årets løb	483.655	11.693.501
Afgang i årets løb	-680.685	0
Overførsler i årets løb	0	-19.682.688
Kostpris 31. december	1.454.743	2.907.973
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.082.348	0
Årets afskrivninger	186.925	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-561.618	0
Ned- og afskrivninger 31. december	707.655	0
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	747.088	2.907.973

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	891.128.792
Tilgang i årets løb	1.546.494
Afgang i årets løb	-77.145
Overførsler i årets løb	<u>19.682.688</u>
Kostpris 31. december	<u>912.280.829</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-59.383.911</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-59.383.911</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>852.896.918</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 6,1% mod 6,0% sidste år. En ændring af afkastkravet på 0,1% medfører en ændring af investeringsejendommens værdi på ca. DKK 15 mio. før skat.

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000.000	207.785.090	307.785.090
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	6.208.805	6.208.805
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.365.937	-1.365.937
Årets resultat	0	24.613.257	24.613.257
Egenkapital 31. december	100.000.000	237.241.215	337.241.215

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.

9 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	312.812.375	322.294.480
Mellem 1 og 5 år	36.581.249	36.250.675
Langfristet del	349.393.624	358.545.155
Inden for 1 år	9.158.590	9.081.598
	358.552.214	367.626.753
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	45.850.000	52.400.000
Langfristet del	45.850.000	52.400.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	18.600.135	15.275.605
	64.450.135	67.675.605

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	10.355.603	9.833.131
Langfristet del	10.355.603	9.833.131
Inden for 1 år	0	0
	<u>10.355.603</u>	<u>9.833.131</u>

10 Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Forpligtelser	26.265.798	32.474.604

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

Aftale om renteswap med udløb i 2025 er indregnet med en dagsværdi på balancedagen med TDKK -10.339. 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 -15.927. 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

	2017	2016
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.148	-96.759
Finansielle omkostninger	10.019.325	12.422.927
Værdireguleringer af investeringsejendomme, samt af- og nedskrivninger	29.257	-42.648.477
Skat af årets resultat	6.941.639	15.254.145
	16.987.073	-15.068.164

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	324.119	7.103.321
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-200.000
Ændring i leverandører mv.	-14.151.597	8.418.073
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	6.208.805	-4.491.388
	-7.618.673	10.830.006

	2017	2016
	DKK	DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	855.804.891	842.642.041
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

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 til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2017 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 2017 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. 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 finansiell 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 til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

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 lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 mv.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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