

E-Bolig A/S
Horsensvej 29A
8722 Hedensted
CVR-nr. 12511140

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.09.2019

Dirigent

Navn: Peter Due Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

E-Bolig A/S
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 12511140
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Peter Due Laursen, formand
Simon Skov Sørensen
Knud Laursen
Anette Due Laursen

Direktion

Knud Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for E-Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 20.09.2019

Direktion

Knud Laursen

Bestyrelse

Peter Due Laursen
formand

Simon Skov Sørensen

Knud Laursen

Anette Due Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E-Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E-Bolig A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 20.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33217

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boligenheder i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2018/19 blev der realiseret et overskud på 1.654 t.kr. før skat mod et underskud på 48.726 t.kr. før skat i 2017/18, hvilket anses for værende utilfredsstillende. Resultatet før skat er negativt påvirket af dagsværdireguleringer af værdipapirer på 39.916 t.kr, samt positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 4.653 t.kr.

Værdiregulering af investeringsejendomme sker udelukkende på baggrund af stigende lejeindtægter på de eksisterende ejendomme. Kapitaliseringsfaktorerne for ejendommene er uændret i forhold til sidste år.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme og dagsværdireguleringer af aktier er resultatet af driften 36.917 t.kr., hvilket er som forventet. Dette udgjorde for 2017/18 36.930 t.kr.

Selskabets soliditet udgør 34,5% mod 31,6% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 41,6% mod 38,1% sidste år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 76,4 mio.kr. jf. omtale i note 6.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2019/20 på samme niveau som i indeværende år.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med tilknyttede og associerede virksomheder udgør 490 mio.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2018/19 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorentekomkostninger før skat på 4,9 mio.kr. Selskabet afdækker ikke renterisicien, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		47.555	45.369
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.653	21.414
Andre eksterne omkostninger		(624)	(701)
Ejendomsomkostninger		<u>(4.599)</u>	<u>(3.541)</u>
Bruttoresultat		46.985	62.541
Personaleomkostninger	1	(2.131)	(2.353)
Af- og nedskrivninger	2	<u>6</u>	<u>(87)</u>
Driftsresultat		44.860	60.101
Andre finansielle indtægter	3	4.683	4.494
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(47.889)</u>	<u>(113.321)</u>
Resultat før skat		1.654	(48.726)
Skat af årets resultat	5	<u>(364)</u>	<u>10.721</u>
Årets resultat		1.290	(38.005)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.290</u>	<u>(38.005)</u>
		1.290	(38.005)

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		834.725	830.074
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		647	235
Materielle anlægsaktiver under udførelse		31.602	20.458
Materielle anlægsaktiver	6	<u>866.974</u>	<u>850.767</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		162.086	173.870
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>162.086</u>	<u>173.870</u>
Anlægsaktiver		<u>1.029.060</u>	<u>1.024.637</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.363	94.569
Andre tilgodehavender		1.560	56.846
Tilgodehavende selskabsskat		493	491
Periodeafgrænsningsposter		27	26
Tilgodehavender		<u>74.443</u>	<u>151.932</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		167.775	207.692
Værdipapirer og kapitalandele		<u>167.775</u>	<u>207.692</u>
Omsætningsaktiver		<u>242.218</u>	<u>359.624</u>
Aktiver		<u>1.271.278</u>	<u>1.384.261</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500	1.500
Overført overskud eller underskud		436.754	435.464
Egenkapital		438.254	436.964
Udskudt skat		90.640	90.276
Hensatte forpligtelser		90.640	90.276
Gæld til realkreditinstitutter		606.570	540.862
Langfristede gældsforpligtelser	8	606.570	540.862
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	82	0
Bankgæld		75.376	288.616
Deposita		11.568	11.090
Modtagne forudbetalinger fra kunder		187	224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137	117
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.429	12.106
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.593	2.900
Anden gæld		6.442	1.106
Kortfristede gældsforpligtelser		135.814	316.159
Gældsforpligtelser		742.384	857.021
Passiver		1.271.278	1.384.261
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.500	435.464	436.964
Årets resultat	0	1.290	1.290
Egenkapital ultimo	1.500	436.754	438.254

Noter

	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.940	2.159
Pensioner	72	76
Andre omkostninger til social sikring	119	118
	2.131	2.353
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	6
	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	63	79
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(69)	8
	(6)	87
	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.658	2.102
Øvrige finansielle indtægter	3.025	2.392
	4.683	4.494
	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	146	92
Renteomkostninger i øvrigt	3.955	4.048
Valutakursreguleringer	318	518
Dagsværdireguleringer	39.916	107.070
Øvrige finansielle omkostninger	3.554	1.593
	47.889	113.321
	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	364	(10.721)
	364	(10.721)

Noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	384.074	2.026	20.458
Tilgange	0	475	11.144
Afgange	0	(838)	0
Kostpris ultimo	384.074	1.663	31.602
Opskrivninger primo	446.000	0	0
Årets opskrivninger	4.651	0	0
Opskrivninger ultimo	450.651	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.791)	0
Årets afskrivninger	0	(63)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	838	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.016)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	834.725	647	31.602

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Det vægtede afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,97 % pr. 30.06.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 76,4 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendomme udgør gennemsnitlig 1.105 kr. mod sidste år 1.092 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 43.497 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 578 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 1,2 %. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-6 måneder.

Noter

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi Mio.kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast- krav i %	Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkastkrav på 0,5%-po- int Mio.kr.
Boliglejemål, Aarhus området	649,0	4,72 - 5,04	4,84	60,8
Boliglejemål, Randers	53,6	5,35	5,35	4,6
Boliglejemål, Horsens	31,0	5,60 - 7,10	5,71	2,5
Boliglejemål, Hedensted	96,6	5,35 - 5,60	5,37	8,2
Erhvervslejemål, Hedensted	2,6	7,50	7,50	0,2
Erhvervslejemål, Horsens	0,9	6,10	6,10	0,1
	<u>833,7</u>		<u>4,97</u>	<u>76,4</u>

Følgende ejendomme måles pr. 30.06.2019 til individuel dagsværdi baseret på kvadratmeterpris:

Boliglejemål, Horsens	<u>1,0</u>
-----------------------	------------

Følgende ejendomme under udførsel er pr. 30.06.2019 af ledelsen værdiansat til kostpris:

Grundstykke, Horsens	<u>31,6</u>
----------------------	-------------

Noter

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	173.870
Tilgange	25.185
Afgange	<u>(36.969)</u>
Kostpris ultimo	<u>162.086</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>162.086</u>

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2018/19	2018/19	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>82</u>	<u>606.570</u>	<u>606.035</u>
	<u>82</u>	<u>606.570</u>	<u>606.035</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.L.H. ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 834.725 t.kr. (2017/18: 830.074 t.kr.).

Noter

Til sikkerhed for bankgæld samt bankgæld i CE-Bolig A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i investeringsejendomme.

Bankgælden inklusiv bankgæld i CE-Bolig A/S udgør 76.588 t.kr. pr. 30.06.2019. Bankindestående i E-Bolig er ligeledes pantsat, som udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2019.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 38.623 t.kr. (2017/18: 37.120 t.kr.).

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for selskabets samt søsterselskabs bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 167.775 t.kr. (2017/18: 207.692 t.kr.).

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
K.L.H ApS, CVR-nr. 25126327, 8722 Hedensted

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens kostpris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Investeringsejendomme under opførsel måles til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme under opførsel til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.