

---

# ***H.S. Kryolitentreprise A/S***

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 12 93 31 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2017

Merete Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for H.S. Kryolitentreprise 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 for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

## Direktion

Merete Jørgensen

## Bestyrelse

Finn Harald Simonsen  
formand

Peter Bro Poulsen

Eivind Winsløw-Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H.S. Kryolitreprise 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Kryolitreprise A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Hellerup, den 15. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Mikkelsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	H.S. Kryolitreprise A/S Østbanegade 21, st. tv. 2100 København Ø  CVR-nr.: 12 93 31 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. april 1989 Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Finn Harald Simonsen, formand Peter Bro Poulsen Eivind Winsløw-Pedersen
<b>Direktion</b>	Merete Jørgensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med følgende hovedaktivitet:

- Administration af ejendommen Charlottøen med 178 boliglejemål samt 2 erhvervslejemål udlejet til henholdsvis Daginstitutionen Charlottøen og Charlottøen A/S
- Opførelse af ejendommen Charlottøetårnet, et højhus med 37 eksklusive hotellejligheder

## Udvikling i året og forventning til det kommende år

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 44.056.490, heraf værdireguleringer på DKK 40.500.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 195.861.926.

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Regnskabsåret 2017 forventes på niveau med 2016.

I december 2015 påbegyndte selskabet opførelsen af et lejlighedshotel - Charlottøetårnet - på Hjørninggade 35, indeholdende 37 hotellejligheder. Der er indgået entreprisekontrakt med projektets hovedentreprenør til en værdi af DKK 121,6 mio.

Selskabet har lidt et tab på ikke under kr. 10 mio. som følge af Metroselskabets arbejder under byggegrunden med metrolinjen til Nordhavnen. Selskabet forventer at udtage stævning mod Metroselskabet i 2017.

Selskabets ledelse har valgt at nedskrive projektets kostpris med ekstra omkostningerne svarende til DKK 10,5 mio.

Charlottøetårnet skal efter seneste tidsplan stå færdigt medio 2018 og vil blive udlejet til Charlottøen A/S.

## 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
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>28.232.840</b>	<b>27.100.023</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		40.500.000	28.354.396
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>68.732.840</b>	<b>55.454.419</b>
Personaleomkostninger	1	-2.013.917	-1.984.313
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-10.511.920	-24.064
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>56.207.003</b>	<b>53.446.042</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.622.286	2.010.497
Finansielle indtægter	3	23.405.843	15.480.309
Finansielle omkostninger	4	-26.490.572	-31.768.226
<b>Resultat før skat</b>		<b>55.744.560</b>	<b>39.168.622</b>
Skat af årets resultat	5	-11.688.070	-6.226.257
<b>Årets resultat</b>		<b>44.056.490</b>	<b>32.942.365</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		44.056.490	32.942.365
		<b>44.056.490</b>	<b>32.942.365</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	793.276.000	752.776.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.721	15.641
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	59.315.284	21.189.491
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>852.595.005</b>	<b>773.981.132</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	7.895.554	5.273.268
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.895.554</b>	<b>5.273.268</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>860.490.559</b>	<b>779.254.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		153.748	223.063
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.057.698	1.012.830
Andre tilgodehavender		4.451.221	2.160.485
Periodeafgrænsningsposter		5.504	16.889
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.668.171</b>	<b>3.413.267</b>
<b>Værdipapirer</b>	9	<b>82.004.732</b>	<b>80.268.942</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.907.738</b>	<b>63.389.922</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.580.641</b>	<b>147.072.131</b>
<b>Aktiver</b>		<b>950.071.200</b>	<b>926.326.531</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Overført resultat		185.361.926	141.305.436
<b>Egenkapital</b>	10	<b>195.861.926</b>	<b>151.805.436</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	63.240.678	52.241.321
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>63.240.678</b>	<b>52.241.321</b>
Ansvarlig lånekapital tilknyttede virksomheder		50.000.000	50.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		382.591.160	396.331.367
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.053.058	6.916.126
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.018.961	74.947.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>514.663.179</b>	<b>528.194.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	13.297.005	647.028
Kreditinstitutter i øvrigt		149.392.635	165.571.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.763.159	4.692.196
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	1.964.394	1.882.147
Selskabsskat til administrationselskabet		688.713	0
Anden gæld		1.092.327	19.175.117
Periodeafgrænsningsposter, passiver		2.107.184	2.116.816
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>176.305.417</b>	<b>194.084.791</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>690.968.596</b>	<b>722.279.774</b>
<b>Passiver</b>		<b>950.071.200</b>	<b>926.326.531</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.978.917	1.950.512
Andre omkostninger til social sikring	35.000	33.801
	<u>2.013.917</u>	<u>1.984.313</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	11.920	24.064
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	10.500.000	0
	<u>10.511.920</u>	<u>24.064</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	9.522
Andre finansielle indtægter	23.405.843	15.470.787
	<u>23.405.843</u>	<u>15.480.309</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.603.797	2.481.504
Andre finansielle omkostninger	23.886.775	29.286.722
	<u>26.490.572</u>	<u>31.768.226</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	688.713	0
Årets udskudte skat	10.999.357	3.969.093
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.235.282
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	4.492.446
	<u>11.688.070</u>	<u>6.226.257</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	559.105.189
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>559.105.189</u>
Værdireguleringer 1. januar	193.670.811
Årets værdireguleringer	<u>40.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>234.170.811</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>793.276.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-model). Dagsværdien for Charlottet haven er i lighed med tidligere år tillagt beregnet merværdi på MDKK 81, som forventes opnået i forbindelse med en eventuel udstykning.

Dagsværdien for Charlottet haven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	793.276.000	752.776.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	581.609.000	548.942.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav - Boligdelen	4,00%	4,00%
Afkastkrav - Erhvervsdelen	5,25%	5,25%

## Noter til årsregnskabet

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	147.189	27.326.558
Tilgang i årets løb	0	48.625.793
Kostpris 31. december	<u>147.189</u>	<u>75.952.351</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	131.548	6.137.067
Årets nedskrivninger	0	10.500.000
Årets afskrivninger	<u>11.920</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>143.468</u>	<u>16.637.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.721</u></b>	<b><u>59.315.284</u></b>

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	<u>20.127.500</u>	<u>20.127.500</u>
Kostpris 31. december	<u>20.127.500</u>	<u>20.127.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	-14.854.232	-16.864.729
Årets resultat	<u>2.622.286</u>	<u>2.010.497</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-12.231.946</u>	<u>-14.854.232</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.895.554</u></b>	<b><u>5.273.268</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Charlottehaven A/S	København	1.500.000	100%	7.895.554	2.622.286

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>9 Værdipapirer</b>		
Realkreditobligationer	273.935	311.326
Virksomhedsobligationer	67.078.461	64.862.180
Strukturerede produkter	14.652.336	15.095.436
	<b>82.004.732</b>	<b>80.268.942</b>

## 10 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.500.000	141.305.436	151.805.436
Årets resultat	0	44.056.490	44.056.490
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.500.000</b>	<b>185.361.926</b>	<b>195.861.926</b>

## 11 Hensættelse til udskudt skat

Den udskudte skat TDKK 61.635 vedrører udskudt skat på investeringsejendomme med TDKK 66.532 og på driftsmidler, materielle anlægsaktiver under udførelse, realkreditlån med TDKK -4.142 og underskud til fremførsel TDKK -755.

# Noter til årsregnskabet

## 12 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 DKK	2015 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	50.000.000	50.000.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	50.000.000	50.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	315.264.847	344.886.178
Mellem 1 og 5 år	67.326.313	51.445.189
Langfristet del	382.591.160	396.331.367
Inden for 1 år	13.297.005	647.028
	<b>395.888.165</b>	<b>396.978.395</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	7.053.058	6.916.126
Langfristet del	7.053.058	6.916.126
Inden for 1 år	0	0
	<b>7.053.058</b>	<b>6.916.126</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	66.996.549	66.976.831
Mellem 1 og 5 år	8.022.412	7.970.659
Langfristet del	75.018.961	74.947.490
Inden for 1 år	1.964.394	1.882.147
	<b>76.983.355</b>	<b>76.829.637</b>



## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme	793.276.000	752.776.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Værdipapirer	82.004.732	80.268.943
Likvide beholdninger	219.720	7.727.612
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til moderselskabet:		
Tinglyst skadesløsbrev med pant i investeringsejendommen	0	200.000.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Selskabsskat vises i årsrapporterne for de respektive selskaber i sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået aftale om udleje til en daginstitution, hvor lejeaftalen er uopsigelig fra udlejers side indtil d. 1. september 2023 og fra lejers side indtil 1. september 2018.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Harald Simonsens Ejendomskontor aps, København

Hovedaktionær

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn

---

Hjemsted

---

Harald Simonsens Ejendomskontor aps

København

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H.S. Kryolitentreprise A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har selskabet anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstallene.

Ændringen har påvirket selskabets resultat og egenkapital positivt i indeværende år med TDKK 4.179. Selskabets gældsforpligtelser er formindsket med TDKK 4.179.

Regnskabspraksis er i øvrigt uændret.

### Generelt om indregning og måling

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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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

## **Noter, regnskabspraksis**

finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttoresultat**

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet består af regnskabsposterne nettoomsætning, værdiregulering af investeringsaktiver, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode de vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# 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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen 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 dagværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene måles ejendom for ejendom til en skønnet dagværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Investeringsejendommene har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagværdi. Der foretaget derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

#### *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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i

## **Noter, regnskabspraksis**

resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

# Noter, regnskabspraksis

## Udbytte

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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.

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

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

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

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, passiver opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.