

**MAP Bolig A/S**  
Horsensvej 29A  
8722 Hedensted  
CVR-nr. 13627630

**Årsrapport 01.05.2017 -  
30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.09.2018

**Dirigent**

---

Navn: Peter Due Laursen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.04.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

MAP Bolig A/S  
Horsensvej 29A  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 13627630  
Hjemsted: Hedensted  
Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

### **Bestyrelse**

Peter Due Laursen, formand  
Anette Due Laursen  
Knud Laursen

### **Direktion**

Knud Laursen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for MAP 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. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21.09.2018

### Direktion

Knud Laursen

### Bestyrelse

Peter Due Laursen  
formand

Anette Due Laursen

Knud Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i MAP Bolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MAP Bolig A/S for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018, 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. 30.04.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 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, fortager 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 21.09.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33217

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervs- og boligenheder i selskabets ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017/18 blev der realiseret et overskud før skat på 3.300 t.kr. mod et overskud før skat på 15.806 t.kr. i 2016/17, hvilket anses for værende tilfredsstillende. Resultatet før skat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af værdipapirer på 3.805 t.kr., samt positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 3.017 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme samt kurstab på aktier, er resultatet af driften før skat 4.088 t.kr., hvilket er som forventet og tilfredsstillende samt på størrelse med 2016/17.

Selskabets soliditet udgør 49,9% mod 48,8% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 58,2% mod 56,7% sidste år.

Årets resultat efter skat udgør 2.584 t.kr. mod 12.327 t.kr. i 2016/17.

### 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 6,3 mio. kr. jf. omtale i note 6.

### Forventet udvikling

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2018/19 på samme niveau som i indeværende år.

### Særlige risici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne virksomheder udgør 41.762 t.kr. Prioritetsgælden er variabelt forrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af 2017/18 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 418 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisici, 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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.223.150	6.965.032
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.016.636	4.960.180
Andre driftsindtægter		580.972	205.233
Andre eksterne omkostninger		(344.806)	(423.334)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.725.488)</u>	<u>(2.331.642)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.750.464</b>	<b>9.375.469</b>
Personaleomkostninger	1	(2.079.183)	(1.684.728)
Af- og nedskrivninger	2	(58.687)	(47.179)
Andre driftsomkostninger		<u>(568.181)</u>	<u>(152.913)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.044.413</b>	<b>7.490.649</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.286.977	8.620.066
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.030.989)</u>	<u>(304.247)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.300.401</b>	<b>15.806.468</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(716.000)</u>	<u>(3.479.650)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.584.401</u></b>	<b><u>12.326.818</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.584.401</u>	<u>12.326.818</u>
		<b><u>2.584.401</u></b>	<b><u>12.326.818</u></b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		91.685.475	88.668.839
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		407.204	32.715
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>92.092.679</b>	<b>88.701.554</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>92.092.679</b>	<b>88.701.554</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		880.506	443.331
<b>Varebeholdninger</b>		<b>880.506</b>	<b>443.331</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.267	93.066
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.930.030	11.919.998
Andre tilgodehavender		3.440.539	1.110.407
Tilgodehavende selskabsskat		1.024.599	0
Periodeafgrænsningsposter		90.003	90.942
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.533.438</b>	<b>13.214.413</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.048.176	28.853.023
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>25.048.176</b>	<b>28.853.023</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.531</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.490.651</b>	<b>42.510.767</b>
<b>Aktiver</b>		<b>133.583.330</b>	<b>131.212.321</b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		66.169.039	63.584.638
<b>Egenkapital</b>		<b>66.669.039</b>	<b>64.084.638</b>
Udskudt skat		11.031.000	10.315.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.031.000</b>	<b>10.315.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		52.248.179	52.262.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>52.248.179</b>	<b>52.262.422</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	7.736	6.695
Bankgæld		465.087	111.111
Deposita		1.567.902	1.519.361
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.565	57.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser		456.782	146.933
Skyldig selskabsskat		0	1.612.466
Anden gæld		1.069.040	1.096.390
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.635.112</b>	<b>4.550.261</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.883.291</b>	<b>56.812.683</b>
<b>Passiver</b>		<b>133.583.330</b>	<b>131.212.321</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	63.584.638	64.084.638
Årets resultat	0	2.584.401	2.584.401
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>66.169.039</b>	<b>66.669.039</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.048.968	1.657.001
Andre omkostninger til social sikring	30.215	27.727
	<b>2.079.183</b>	<b>1.684.728</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>5</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	96.189	47.179
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(37.502)	0
	<b>58.687</b>	<b>47.179</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.529	80.068
Dagsværdireguleringer	0	7.464.642
Øvrige finansielle indtægter	1.204.448	1.075.356
	<b>1.286.977</b>	<b>8.620.066</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	224.434	239.438
Dagsværdireguleringer	3.804.847	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.708	64.809
	<b>4.030.989</b>	<b>304.247</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	2.339.650
Ændring af udskudt skat	716.000	1.140.000
	<b>716.000</b>	<b>3.479.650</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	47.906.725	1.495.188
Tilgange	0	470.678
Afgange	0	(180.601)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.906.725</b>	<b>1.785.265</b>
Opskrivninger primo	40.762.114	0
Årets opskrivninger	3.016.636	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>43.778.750</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.462.473)
Årets afskrivninger	0	(96.189)
Tilbageførsel ved afgange	0	180.601
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.378.061)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>91.685.475</b>	<b>407.204</b>

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 afkast for selskabets ejendomme udgør 6,13% pr. 30.04.2018. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,3 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 654 kr. mod sidste år 637 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 11.117 m<sup>2</sup>. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 474 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 6%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 - 6 måneder.

## Noter

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

<b>Geografisk placering</b>	<b>Samlet dagsværdi Mio.kr.</b>	<b>Kapitaliseringsfaktor i %</b>	<b>Vægtet afkast i %</b>	<b>Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkast på 0,5%-point Mio.kr.</b>
Boliglejemål, Østjylland	34,4	5,25 - 8,50	6,24	2,6
Boliglejemål, Trekantsområdet	35,0	5,50 - 7,00	5,75	2,8
Erhvervslejemål, Østjylland	3,4	9,85	9,85	0,2
Erhvervslejemål, Trekantsområdet	8,3	5,50 - 6,75	5,75	0,7
	<u>81,1</u>		<u>6,13</u>	<u>6,3</u>

Følgende ejendomme er pr. 30.04.2018 af ledelsen værdiansat til vurderede salgspriser:

Boliglejemål, Østjylland	3,2
Boliglejemål, Trekantsområdet	2,3
Boliglejemål, København	5,1
	<u>10,6</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>91,7</u>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
A-aktier	37	1000	37.000
B-aktier	72	1000	72.000
C-aktier	391	1000	391.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der har ingen ændringer været i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	7.736	6.695	52.248.179	52.031.704
	<b>7.736</b>	<b>6.695</b>	<b>52.248.179</b>	<b>52.031.704</b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 30.04.2018 52.256 t.kr.  
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 83.919 t.kr. mod 80.931 t.kr. i 2016/17.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 4.142 t.kr., i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 55.671 t.kr. mod 54.440 t.kr. i 2016/17.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for selskabets bankgæld. Bankgæld udgør 465 t.kr. mod 111 t.kr. i 2016/17.  
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 25.048 t.kr. mod 28.853 t.kr. i 2016/17.

Værdipapirer er pantsat til sikkerhed for E-Bolig A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Bankgæld i E-bolig A/S udgør 62.727 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte værdipapirer udgør 25.048 t.kr. mod 28.853 t.kr. i 2016/17.

### 10. 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og lign. 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

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. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### 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 værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 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 leveringstidspunktet.