

Miljø-Bo A/S**Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 13639302****Årsrapport****1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. oktober 2019

Niels Erik Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Miljø-Bo A/S
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Tommerup
CVR-nummer: 13639302
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Kim Fuglsang
Niels Erik Pedersen

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Miljø-Bo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 4. oktober 2019

Direktionen:

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Miljø-Bo A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Bo A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 regnskabsbrugere 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 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.

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 4. oktober 2019

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom samt at være holdingselskab for datterselskaber med samme aktivitet. Enkelte ejendomme købes med en investeringshorisont på mere end 10 år, mens andre ejendomme anskaffes med hurtig udstykning og salg for øje.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning og salg af selskabets lejligheder.

Udlejningen af selskabets ejendomsportefølje har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2018/19 udviser et overskud på TDKK 24.526, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på TDKK 165.559, svarende til en soliditetsgrad på 35,1 %.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede, idet der primo året er gennemført en koncernmæssig omstrukturering med intern handel af 4 datterselskaber.

Egne aktier

Pr. 30. juni 2019 udgør selskabets beholdning af egne aktier nom. DKK 100.000 svarende til 2,9 % af aktiekapitalen. Egne aktier består af 2 stk. A-aktier á nom. DKK 50.000, i alt DKK 100.000.

Der er ikke købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Der forventes en fortsat stabil indtjening før værdireguleringer af investeringsejendomme og indregning af resultat af kapitalandele.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Nettoomsætning	15.899.577	25.940
	Ejendomsomkostninger	-5.470.203	-9.956
	Andre eksterne omkostninger	-2.162.042	-2.234
	Bruttofortjeneste	8.267.332	13.751
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.722.755	7.906
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-104.626	-40
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-1.000.000	0
	Andre driftsomkostninger	-654.856	-5.660
	Resultat før finansielle poster	8.230.604	15.956
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.736.013	4.218
1	Finansielle indtægter	1.092.675	928
2	Finansielle omkostninger	-6.832.769	-4.217
	Resultat før skat	25.226.524	16.886
3	Skat af årets resultat	-700.539	-4.035
	Årets resultat	24.525.985	12.851
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	10.596
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.736.013	4.218
	Overført resultat	1.789.972	-1.964
	Resultatdisponering i alt	24.525.985	12.851
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Patenter, licenser og lignende rettigheder	40.000	80
	Immaterielle anlægsaktiver	40.000	80
6	Grunde og bygninger	4.997.569	0
7	Investeringsejendomme	196.450.922	178.796
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.568	0
	Materielle anlægsaktiver	201.505.059	178.796
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	209.311.620	65.922
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	281
	Andre tilgodehavender	431.487	226
	Finansielle anlægsaktiver	209.743.107	66.428
	Anlægsaktiver i alt	411.288.166	245.304
	Handelsejendomme	19.151.486	41.447
	Varebeholdninger	19.151.486	41.447
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	537.362	2.952
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.058.935	31.287
	Andre tilgodehavender	101.268	44
	Tilgodehavender	40.697.565	34.283
	Likvide beholdninger	812.250	4.977
	Omsætningsaktiver i alt	60.661.302	80.707
	Aktiver i alt	471.949.468	326.011

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	3.400.000	3.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	78.157.253	55.421
	Overført resultat	84.001.848	82.212
10	Egenkapital i alt	165.559.101	141.033
	Hensættelser til udskudt skat	7.010.722	6.642
	Hensatte forpligtelser	7.010.722	6.642
	Gæld til realkreditinstitutter	112.049.394	85.775
	Kreditinstitutter	3.323.140	9.618
11	Langfristede gældsforpligtelser	115.372.534	95.394
	Gæld til realkreditinstitutter	2.042.000	1.614
	Gæld til realkreditinstitutter, handelsejendomme	9.813.462	14.502
	Kreditinstitutter	15.908.805	9.201
	Deposita og forudbetalt leje	4.507.748	3.852
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	267.288	322
	Gæld til tilknyttede virksomheder	151.135.540	32.081
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	332.266	2.527
	Anden gæld	0	18.841
	Kortfristede gældsforpligtelser	184.007.110	82.942
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	306.390.366	184.978
	Passiver i alt	471.949.468	326.011
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.067.775 914
	Andre finansielle indtægter	24.900 15
	Finansielle indtægter i alt	1.092.675 928
2	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	4.928.508 908
	Andre finansielle omkostninger	1.904.261 3.309
	Finansielle omkostninger i alt	6.832.769 4.217
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	332.266 2.527
	Regulering af udskudt skat	368.260 1.508
	Regulering af tidl. års skat	13 0
	Skat af årets resultat i alt	700.539 4.035
4	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).	
5	Patenter, licenser og lignende rettigheder	
	Kostpris 1. juli	200.000 200
	Kostpris 30. juni	200.000 200
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-120.000 -80
	Årets af- og nedskrivninger	-40.000 -40
	Afskrivninger 30. juni	-160.000 -120
	Patenter, licenser og lignende rettigheder i alt	40.000 80

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
6 Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	5.048.049	0
Kostpris 30. juni	5.048.049	0
Årets af- og nedskrivninger	-50.480	0
Afskrivninger 30. juni	-50.480	0
Grunde og bygninger i alt	4.997.569	0
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	149.586.842	102.121
Tilgang i årets løb	17.620.053	47.465
Afgang i årets løb	-1.687.885	0
Kostpris 30. juni	165.519.010	149.587
Dagsværdiregulering 1. juli	29.209.158	21.304
Årets dagsværdiregulering	1.722.755	7.906
Dagsværdireguleringer 30. juni	30.931.912	29.209
Investeringsejendomme i alt	196.450.922	178.796

Investeringsejendomme består af nyere udlejningsejendomme, primært boliglejemål i lejligheder og rækkehuse, på 12 forskellige lokationer samt 5 projektgrunde på Fyn.

Udlejningsejendomme værdiansættes, jf. regnskabspraksis, årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Dagsværdi for projektejendomme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium. Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Dagsværdi af udlejningsejendomme er indregnet til TDKK 190.041, medens dagsværdi af projektejendomme er indregnet til TDKK 6.410.

Udlejningsejendommens beliggenhed, afkastkrav og andel af udlejningsejendommens værdi fremgår af følgende oversigt:

Noter

DKK

1.000 DKK

Investeringsejendomme (fortsat)

Beliggenhed	Antal	Afkastkrav	Andel af værdi
Fyn:			
Odense	1	4,25 %	9 %
Svendborg	2	5,75 %	19 %
Nyborg	1	6 %	6 %
Fåborg	1	8 %	3 %
Øvrige Fyn (mindre byer)	2	5,75 % - 6 %	8 %
Jylland:			
Fredericia	1	5 %	25 %
Øvrige Jylland (mindre byer)	2	5,5 % - 8 %	14 %
Sjælland:			
København	1	3,5 %	9 %
Nordsjælland	1	5 %	7 %
Total	12	5,32 % (gns.)	100 %

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 15,3 mio.

8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	131.943	132
Tilgang i årets løb	70.714	0
Kostpris 30. juni	<u>202.657</u>	<u>132</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-131.943	-132
Årets af- og nedskrivninger	-14.146	0
Afskrivninger 30. juni	<u>-146.089</u>	<u>-132</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>56.568</u>	<u>0</u>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	10.500.766	10.501
Tilgang i årets løb	120.653.601	0
Kostpris 30. juni	<u>131.154.367</u>	<u>10.501</u>
Værdireguleringer 1. juli	55.421.240	51.203
Årets resultatandel	22.736.013	4.218
Værdireguleringer 30. juni	<u>78.157.253</u>	<u>55.421</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>209.311.620</u>	<u>65.922</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Ragnhildgade A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Abildgaard Park A/S	Assens	100 %
Vester Farimagsgade 27 - 31 A/S	Assens	100 %
Olof Palme Parken A/S	Assens	100 %

10 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	3.400	55.421	82.212	141.033
Årets resultat	<u>0</u>	<u>22.736</u>	<u>1.790</u>	<u>24.526</u>
Egenkapital ultimo	<u>3.400</u>	<u>78.157</u>	<u>84.002</u>	<u>165.559</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af:

A-aktier, 26 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 1.300.000

B-aktier, 42 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 2.100.000

11 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>101.700.000</u>	<u>84.320</u>

	2018/19	2017/18
Noter	DKK	1.000 DKK

12 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte samt for fællesregistrering af moms. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 124.818, er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 207.091.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 51.562 med pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 129.729.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på TDKK 7.500 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 15.208.

Der er tinglyst pantstiftende byrder i 51 lejligheder på i alt TDKK 1.809.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Book value metode på koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenslutninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol (common control) gennemføres på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål samt nettosalgssum for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indgår i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investerings- og handelsejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

Herudover indregnes kostprisen for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Rettigheder	5 år
-------------	------

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. og renter frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renoivering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor "normal-indtjeningsmodellen" ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der besiddes med henblik på videresalg inden for en årrække.

Handelsejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for handelsejendomme opgøres som salgpris med fradrag af omkostninger, der afholdes

Anvendt regnskabspraksis

for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsejendomme omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmodeller på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.