

CE-bolig A/S
Horsensvej 29A
8722 Hedensted
CVR-nr. 13888132

**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	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CE-bolig A/S
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 13888132
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
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for CE-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 CE-bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CE-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 er investering, såvel direkte som via datterselskaber, i og udlejning af erhvervs- og bolig enheder i såvel Danmark som i udlandet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2018/19 blev der realiseret et overskud på 31.777 t.kr. før skat mod et overskud på 30.062 t.kr. før skat i 2017/18, hvilket anses for værende tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdireguleringer værdipapirer på 10.562 t.kr., samt påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendomme på 5.727 t.kr. Desuden er resultatet positivt påvirket med 15.445 t.kr. fra indtægter fra kapitalandele.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme, indtægter af kapitalandele samt kurs- tab på aktier, er resultatet før skat på 21.167 t.kr., hvilket er som forventet. Dette udgjorde for 2017/18 21.496 t.kr.

Selskabets soliditet udgør 42,6% mod 39,8% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 46,3% mod 43,5% 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 25,5 mio.kr. jf. omtale i note 6.

Forventet udvikling

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

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider, let omsættelige værdipapirer samt mellemregninger med tilknyttede og associerede virksomheder udgør 157.533 t.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 1.575 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, 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>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		27.983.818	27.724.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.727.000	4.826.067
Andre eksterne omkostninger		-566.871	-555.625
Ejendomsomkostninger		<u>-3.034.198</u>	<u>-2.378.947</u>
Bruttoresultat		30.109.749	29.616.071
Personaleomkostninger	1	-2.068.640	-2.155.855
Af- og nedskrivninger	2	<u>-63.201</u>	<u>-85.500</u>
Driftsresultat		27.977.908	27.374.716
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.445.229	18.232.946
Andre finansielle indtægter	3	1.867.817	2.274.437
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-13.513.751</u>	<u>-17.820.210</u>
Resultat før skat		31.777.203	30.061.889
Skat af årets resultat	5	<u>-3.848.253</u>	<u>-1.198.125</u>
Årets resultat		<u>27.928.950</u>	<u>28.863.764</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.445.229	18.232.946
Overført resultat		<u>12.483.721</u>	<u>10.630.818</u>
		<u>27.928.950</u>	<u>28.863.764</u>

Balance pr. 30.06.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		366.031.767	359.786.401
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		156.038	240.072
Materielle anlægsaktiver	6	366.187.805	360.026.473
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		101.016.447	85.443.953
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		160.471.530	165.388.413
Finansielle anlægsaktiver	7	261.487.977	250.832.366
Anlægsaktiver		627.675.782	610.858.839
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.923.210	73.437
Andre tilgodehavender		3.228.274	827.941
Tilgodehavende selskabsskat		337.153	0
Periodeafgrænsningsposter		35.152	37.325
Tilgodehavender		18.523.789	938.703
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.872.931	31.434.861
Værdipapirer og kapitalandele		20.872.931	31.434.861
Likvide beholdninger		58.768	41.552
Omsætningsaktiver		39.455.488	32.415.116
Aktiver		667.131.270	643.273.955

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		100.033.363	84.460.869
Overført overskud eller underskud		<u>181.927.203</u>	<u>169.443.482</u>
Egenkapital		<u>283.960.566</u>	<u>255.904.351</u>
Udskudt skat		<u>24.966.198</u>	<u>23.706.795</u>
Hensatte forpligtelser		<u>24.966.198</u>	<u>23.706.795</u>
Gæld til realkreditinstitutter		100.760.224	85.276.912
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		79.843.241	85.396.067
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>162.085.604</u>	<u>173.870.569</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>342.689.069</u>	<u>344.543.548</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	6.001.593	5.857.577
Bankgæld		1.213.166	1.033.349
Deposita		2.462.873	2.344.124
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.003	86.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.267	69.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.955.538	8.364.521
Skyldig selskabsskat		699.326	52.001
Anden gæld		1.054.475	1.273.467
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.196</u>	<u>38.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.515.437</u>	<u>19.119.261</u>
Gældsforpligtelser		<u>358.204.506</u>	<u>363.662.809</u>
Passiver		<u>667.131.270</u>	<u>643.273.955</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	2.000.000	84.460.869	169.443.482	255.904.351
Valutakursreguleringer	0	127.265	0	127.265
Årets resultat	0	15.445.229	12.483.721	27.928.950
Egenkapital ultimo	2.000.000	100.033.363	181.927.203	283.960.566

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.872.451	1.960.158
Pensioner	125.218	129.001
Andre omkostninger til social sikring	43.222	40.148
Andre personaleomkostninger	27.749	26.548
	2.068.640	2.155.855
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	84.034	85.500
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-20.833	0
	63.201	85.500
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.164.406	1.229.044
Renteindtægter i øvrigt	10.800	10.800
Valutakursreguleringer	14.011	280.995
Øvrige finansielle indtægter	678.600	753.598
	1.867.817	2.274.437
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.177.143	1.356.219
Renteomkostninger i øvrigt	1.373.581	1.527.417
Valutakursreguleringer	118.322	210.777
Dagsværdireguleringer	10.561.930	14.492.880
Øvrige finansielle omkostninger	282.775	232.917
	13.513.751	17.820.210

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.588.850	777.039
Ændring af udskudt skat	1.259.403	421.086
	3.848.253	1.198.125

Aktuel skat vedrører beregnet og afregnet skat i Tyskland.

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	307.719.339	921.820
Tilgange	518.366	0
Afgange	0	-206.667
Kostpris ultimo	308.237.705	715.153
Opskrivninger primo	52.067.062	0
Årets opskrivninger	5.727.000	0
Opskrivninger ultimo	57.794.062	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-681.748
Årets afskrivninger	0	-84.034
Tilbageførsel ved afgange	0	206.667
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-559.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	366.031.767	156.038

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 6,78% pr. 30.06.2019. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 25,5 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 866 kr. mod sidste år 846 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 32.616 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 142 t.kr. i ejendommene.

Noter

Tomgangsprocenten udgør 0,51%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-75 måneder.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi Mio.kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast i %	Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkast på 0,5%-point Mio.kr.
Boliglejemål, Horsens	126,4	5,6	5,6	10,4
Boliglejemål, Hedensted	4,0	5,5	5,5	0,3
Erhvervslejemål, Tyskland	216,2	7,3-7,8	7,4	13,6
Erhvervslejemål, Horsens	10,2	6,4-8,3	7,9	0,6
Erhvervslejemål, Hedensted	9,2	6,8	6,8	0,6
	366,0			25,5

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	983.084	165.388.413
Tilgange	0	18.542.484
Afgange	0	-23.459.367
Kostpris ultimo	983.084	160.471.530
Opskrivninger primo	84.460.869	0
Valutakursreguleringer	127.265	0
Andel af årets resultat	15.445.229	0
Opskrivninger ultimo	100.033.363	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.016.447	160.471.530

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
SAB Real Estate GmbH & Co "Apollo" KG	Tyskland	94,0
Apollo 2 GmbH	Tyskland	100,0

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	492.916	393.049	100.760.224	98.629.888
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.508.677	5.464.528	79.843.241	57.808.533
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	162.085.604	162.085.604
	<u>6.001.593</u>	<u>5.857.577</u>	<u>342.689.069</u>	<u>318.524.025</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.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 366.032 t.kr. (2017/18: 359.786 t.kr.).

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2019 80 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 216 mio. kr. mod 216 mio. kr. sidste år.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 26.910 t.kr. og skadesløsbrev nom. 44.000 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 138 mio.kr. kr. (2017/18: 134 mio.kr.)

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er deponeret aktier til kursværdi for i alt 5 mio. kr. (2017/18: 31 mio.kr.). Ejerpantebreve og værdipapirer er ligeledes stillet til sikkerhed for Sydbanks mellemværende med E-Bolig A/S. Bankgæld i søsterselskabet udgør 75 mio. kr. pr. 30.06.2019.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
K.L.H. ApS, Hedensted

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens §112, stk. 2 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 erhvervs- og beboelsesejendomme, 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, amortiseringstillæg, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser 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 modervirksomhedens 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring 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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-
sige værdi.

Investeringsjendomme

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 investeringsjendomme.

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

Investeringsjendomme 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. Ejendom-
menes 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.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.
Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investe-
ringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over
investeringsjendommens brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-meto-
den). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regn-
skabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponerin-
gen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den
regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

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.

Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.