

---

# ***Ejendomsselskabet Den Fynske Forskerpark A/S***

Forskerparken 10, 5230 Odense M

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 15 27 74 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/05 2017

Thomas Bøgholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

Noter, regnskabspraksis 18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Den Fynske Forskerpark 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 og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2017

## Direktion

Carl Christian Nielsen

## Bestyrelse

Stefan Birkebjerg Andersen  
formand

Anne Velling Christiansen

Carl Christian Nielsen

Henrik Øregaard Dam

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Den Fynske Forskerpark 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Den Fynske Forskerpark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 23. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam  
statsautoriseret revisor

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Den Fynske Forskerpark A/S Forskerparken 10 5230 Odense M  CVR-nr.: 15 27 74 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Stefan Birkebjerg Andersen, formand Anne Velling Christiansen Carl Christian Nielsen Henrik Øregaard Dam
<b>Direktion</b>	Carl Christian Nielsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje bygninger til brug for Forskerparken i Odense.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 3.663.652, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 84.605.161.

Ejendomsselskabet har ikke udført nybyggeri i 2016, men imødegår en årrække med større vedligeholdelsesopgaver på adressen Forskerparken 10.

Forskerparken har med årets udgang en udlejningsprocent på knap 88%, hvilket er tæt ved fuldt udlejet i en park hvor fleksibilitet og udvidelsesmuligheder er en del af den service der ydes. Videnbyen består fortrinsvis af bruttolejemål og har ved årets udgang en udlejningsprocent på 98%.

## 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>Nettoomsætning</b>		<b>12.058.489</b>	<b>10.459.320</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-35.082	577.318
Andre eksterne omkostninger		-5.090.405	-4.373.986
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.933.002</b>	<b>6.662.652</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-661.382	-217.276
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.271.620</b>	<b>6.445.376</b>
Finansielle indtægter		203.230	276.214
Finansielle omkostninger		-1.774.500	-2.256.260
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.700.350</b>	<b>4.465.330</b>
Skat af årets resultat	2	-1.036.698	-1.006.012
<b>Årets resultat</b>		<b>3.663.652</b>	<b>3.459.318</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.663.652	3.459.318
		<b>3.663.652</b>	<b>3.459.318</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	3	224.228.591	224.228.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	3.307.841	3.969.223
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>227.536.432</b>	<b>228.197.814</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>227.536.432</b>	<b>228.197.814</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		253.674	1.210.688
Andre tilgodehavender		2.138.783	1.779.255
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.392.457</b>	<b>2.989.943</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.671.589</b>	<b>59.840.306</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.064.046</b>	<b>62.830.249</b>
<b>Aktiver</b>		<b>234.600.478</b>	<b>291.028.063</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		60.909.300	60.909.300
Overført resultat		23.695.861	20.032.209
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>84.605.161</b>	<b>80.941.509</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.705.660	4.136.946
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.705.660</b>	<b>4.136.946</b>
Gæld til realkreditinstitutter		135.979.809	129.305.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>135.979.809</b>	<b>129.305.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.420.011	2.525.224
Kreditinstitutter		0	62.553.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.271.857	5.677.217
Selskabsskat		467.985	271.402
Anden gæld		4.174.995	4.341.827
Periodeafgrænsningsposter		975.000	1.275.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.309.848</b>	<b>76.643.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>145.289.657</b>	<b>205.949.608</b>
<b>Passiver</b>		<b>234.600.478</b>	<b>291.028.063</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	60.909.300	20.032.209	80.941.509
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.663.652</u>	<u>3.663.652</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>60.909.300</u></b>	<b><u>23.695.861</u></b>	<b><u>84.605.161</u></b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		3.663.652	3.459.318
Reguleringer	9	3.304.432	2.626.016
Ændring i driftskapital	10	-4.274.704	-4.397.039
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>2.693.380</b>	<b>1.688.295</b>
Renteindbetalinger og lignende		203.229	276.214
Renteudbetalinger og lignende		-1.774.501	-2.256.260
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.122.108</b>	<b>-291.751</b>
Betalt selskabsskat		-271.401	-624.750
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>850.707</b>	<b>-916.501</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-35.082	-67.954.169
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-35.082</b>	<b>-67.954.169</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-51.534.072	-1.567.078
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		58.102.779	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>6.568.707</b>	<b>-1.567.078</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>7.384.332</b>	<b>-70.437.748</b>
Likvider 1. januar		-2.712.743	67.725.005
<b>Likvider 31. december</b>		<b>4.671.589</b>	<b>-2.712.743</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.671.589	59.840.306
Kassekredit		0	-62.553.049
<b>Likvider 31. december</b>		<b>4.671.589</b>	<b>-2.712.743</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-35.082	-6.955.945
Tilbageført hensættelse vedr. indregning af investeringsejendomme til dagsværdi	0	7.321.852
Regulering af finansielle forpligtelser	0	211.411
	<b>-35.082</b>	<b>577.318</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	467.984	271.402
Årets udskudte skat	568.714	734.610
	<b>1.036.698</b>	<b>1.006.012</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		222.677.454
Tilgang i årets løb		35.082
Kostpris 31. december		222.712.536
Værdireguleringer 1. januar		1.551.137
Årets værdireguleringer		-35.082
Værdireguleringer 31. december		1.516.055
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>224.228.591</b>

# Noter til årsregnskabet

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2016 er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med de skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	224.228.592	224.228.592
Diskonteringsrente	6,75%	6,75%
Netto årlige pengestrømme	14.782.000	14.782.000

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,25	6,75	7,25
Dagsværdi	241.748.000	224.228.592	209.125.655
Ændring i dagsværdi	17.519.408	0	-15.102.937

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	4.599.316
Kostpris 31. december	4.599.316
Ned- og afskrivninger 1. januar	630.093
Årets afskrivninger	661.382
Ned- og afskrivninger 31. december	1.291.475
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.307.841</b>
Afskrives over	10 år

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 60.909 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital 1. januar	60.909.300	60.909.300	60.909.300	60.909.300	20.845.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	40.064.300
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>60.909.300</b>	<b>60.909.300</b>	<b>60.909.300</b>	<b>60.909.300</b>	<b>60.909.300</b>



# Noter til årsregnskabet

## 6 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	123.474.450	111.249.933
Mellem 1 og 5 år	12.505.359	18.055.956
Langfristet del	<u>135.979.809</u>	<u>129.305.889</u>
Inden for 1 år	<u>2.420.011</u>	<u>2.525.224</u>
	<b><u>138.399.820</u></b>	<b><u>131.831.113</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 138.400, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør	224.228.593	224.228.593
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør	149.096.444	149.096.444
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgaranti på DKK 57.000.000 stillet af Danske Bank samt byggelån med en saldo på DKK -62.553.049 pr. 31.12.2015 hos Danske Bank (bankgarantien og byggelånet er indfriet i 2016):		
Indestående på sikringskonto i Danske Bank, hvis saldo pr. 31/12 2015 udgør	0	56.289.397
Der er til sikkerhed for byggelån med en saldo pr. 31. december 2015 på DKK -62.553.049 givet transport i entreprenørgarantier med en værdi på	0	13.492.863

## 8 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Odense Kommune  
Rådhuset, Flakhaven  
5000 Odense C

Hovedaktionær

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter (fortsat)

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Odense Kommune  
Rådhuset, Flakhaven  
5000 Odense C

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2016	2015
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-203.230	-276.214
Finansielle omkostninger	1.774.500	2.256.260
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	661.382	217.276
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	0	-211.411
Skat af årets resultat	1.036.698	1.006.012
Værdiregulering af investeringsejendomme	35.082	-365.907
	<b>3.304.432</b>	<b>2.626.016</b>

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	597.486	5.198.226
Ændring i leverandører m.v.	-4.872.190	-9.595.265
	<b>-4.274.704</b>	<b>-4.397.039</b>

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Den Fynske Forskerpark A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (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 virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 19 og årets resultat med 15. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med TDKK +19 og den samlede balancesum med TDKK 0. Egenkapitalen er påvirket med TDKK +15. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration, kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år

## Noter, regnskabspraksis

sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter, regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Likvider**

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.