

## Årsrapport for 2017

**Triangelhus A/S**  
**Borgmester Jensens Alle 9**  
**1552 København V**  
**CVR-nr. 16 93 08 49**

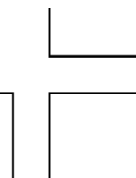
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018

---

Henrik Ravnild  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	7
Balance 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	17



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Triangelhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2018

### Direktion

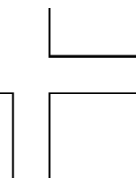
Lone Meier Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Lone Meier Nielsen

Lars Wilhjelm



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Triangelhus A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Triangelhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

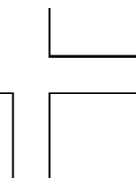
#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

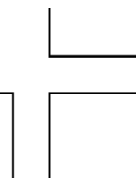


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 udadelser, 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

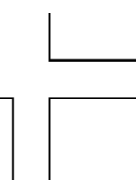
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København Ø, den 15. maj 2018

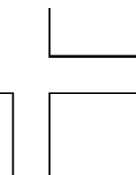
Hartzberg+  
statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24818



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Triangelhus A/S Borgmester Jensens Alle 9 1552 København V
	CVR-nr.: 16 93 08 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Wilhelm Bertil Axel Bergengren Lone Meier Nielsen Lars Wilhjelm
<b>Direktion</b>	Lone Meier Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 8.140.664, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 80.544.769.

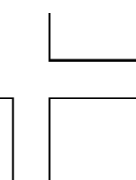
Årets resultat er tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med senest offentliggjorte forventning

Forventninger til 2018 er et driftsresultat på niveau med 2017, men med en mindre positiv værdiregulering af ejendommene.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.668.782</b>	<b>5.609.781</b>
Personaleomkostninger	1	-95.698	-105.942
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>9.726.153</u>	<u>139.586</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>14.299.237</b>	<b>5.643.425</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-649.877	0
Finansielle indtægter		10.872	17.111
Finansielle omkostninger		<u>-2.080.604</u>	<u>-1.974.626</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.579.628</b>	<b>3.685.910</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>-833.896</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.579.628</u></b>	<b><u>2.852.014</u></b>
Overført resultat		<u>11.579.628</u>	<u>2.852.014</u>
		<b><u>11.579.628</u></b>	<b><u>2.852.014</u></b>

## Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>308.066.000</u>	<u>293.685.561</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>308.066.000</u></b>	<b><u>293.685.561</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	18.941.057	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.141.057</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>327.207.057</u></b>	<b><u>293.885.561</u></b>
Andre tilgodehavender		2.622.557	7.847.798
Selskabsskat		256.000	174.928
Periodeafgrænsningsposter		<u>222.258</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.100.815</u></b>	<b><u>8.022.726</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.413.539</u></b>	<b><u>3.165.259</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>9.514.354</u></b>	<b><u>11.187.985</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>336.721.411</u></b>	<b><u>305.073.546</u></b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		83.483.733	71.904.106
<b>Egenkapital</b>	6	<b>83.983.733</b>	<b>72.404.106</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.236.370	18.236.370
Andre hensættelser		1.893.517	2.530.896
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>20.129.887</b>	<b>20.767.266</b>
Gæld til Pengeinstitutter		152.253.130	149.789.832
Realkreditinstitutter		26.684.888	27.235.390
Andre kreditinstitutter		19.709.929	19.709.929
Deposita		5.416.226	5.106.168
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>204.064.173</b>	<b>201.841.319</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.230.817	1.175.468
Banker		0	2.683.719
Forrudbetalt husleje		2.198.612	1.948.489
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.590.934	0
Anden gæld		5.523.255	4.158.759
Periodeafgrænsningsposter		0	94.420
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.543.618</b>	<b>10.060.855</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>232.607.791</b>	<b>211.902.174</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>336.721.411</b>	<b>305.073.546</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	78.303	82.466
Andre personaleomkostninger	<u>17.395</u>	<u>23.476</u>
	<b><u>95.698</u></b>	<b><u>105.942</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	325.072
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>508.824</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>833.896</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	224.117.837
Tilgang i årets løb	4.660.288
Kostpris 31. december 2017	<u>228.778.125</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	69.561.721
Årets værdireguleringer	9.726.154
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>79.287.875</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>308.066.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv.

Ved fassættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,70-4,25

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

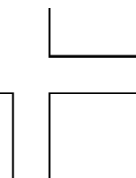
Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt i intervallet 3,7% -4,2 %. Det kan opgøres til 3,9 %.

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

Ændringer i	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	<u>3,65</u>	<u>3,90</u>	<u>4,15</u>
Dagsværdi	<u>328.456.000</u>	<u>308.066.000</u>	<u>282.117.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>20.390.000</u>	<u>0</u>	<u>-25.949.000</u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	0	0
Tilgang i årets løb	<u>19.590.934</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>19.590.934</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	0
Årets resultat	<u>-649.877</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-649.877</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>18.941.057</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Copenhagen City Invest A/S	København	100%	18.941.057	-566.962

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>200.000</u></u></b>	<b><u><u>200.000</u></u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A-Grunden Køge A/S	Køge	40%	500.000	0



## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	71.904.105	72.404.105
Årets resultat	0	11.579.628	11.579.628
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>83.483.733</b>	<b>83.983.733</b>

Selskabskapitalen består af 10 aktier à nominelt kr. 50.000 og multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til Pengeinstituter	149.789.832	152.730.037	476.907	146.195.606
Realkreditinstitutter	27.235.390	27.438.798	753.910	9.075.524
Andre kreditinstitutter	19.709.929	19.709.929	0	0
Deposita	5.106.168	5.416.226	0	0
	<b>201.841.319</b>	<b>205.294.990</b>	<b>1.230.817</b>	<b>155.271.130</b>

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 28.411 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 293.686 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 180.433 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

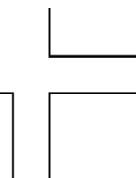
#### Bestemmende indflydelse

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö.

#### Ejerforhold

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

Wilhelm Bergengren, Östre Rönneholmsvägen 5, 21 147 Malmö.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Triangelhus A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

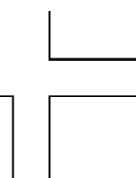
Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vedligeholdelsesomkostninger til indvendig vedligeholdelse udgiftsføres i regnskabet med de lovpligtige hensættelser til Lejelovens § 22. De afholdte vedligeholdelsesomkostninger bogføres på konto for vedligeholdelsesforpligtelser og nedbringer dermed hensættelsen.

Vedligeholdelsesomkostninger til udvendig vedligeholdelse udgiftsføres i regnskabet med de afholdte udgifter, da bindingspligten i GI efter BRL § 18b er negativ og skønnes at forblive negativ i de kommende mange år. Der er således ikke for tiden en lejeretlig vedligeholdelsesforpligtelse for udvendig vedligeholdelse. På ejendomme erhvervet i 2013 er der overtaget en mindre forpligtelse, som er indregnet.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

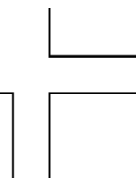
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkragene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

