



Ejendomsfonden Fair Play 80, matr.nr. 393, Holbæk Bygrunde

Borchsvej 3, 4300 Holbæk

CVR-nr. 16 99 73 90

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens ordinære generalforsamling den 13. maj 2019.

Michael Ramløse
Dirigent

RIR • REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Himmelev Bygade 70
Postbox 116
4000 Roskilde
CVR-nr. 33 78 05 24

T: 4636 6000
E: rir@rir.dk
www.rir.dk

Uafhængigt medlem af
RevisorGruppen Danmark
og BKR International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsfonden Fair Play 80, matr.nr. 393, Holbæk Bygrunde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. maj 2019

Bestyrelse

Michael Ramløse
formand

Henrik Steen Larsen

Jakob Bidstrup Ebbe

Robert Parr

Poul Erik Parsberg Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Fair Play 80, matr.nr. 393, Holbæk Bygrunde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Fair Play 80, matr.nr. 393, Holbæk Bygrunde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden 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 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 fondens 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 fonden, 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 regnskabsbrugere 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 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 fondens 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 fondens 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 fonden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Roskilde, den 3. maj 2019

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode
statsautoriseret revisor
mne28909

Torben Tranekær Poulsen
registreret revisor
mne1211

Fondsoplysninger

Fonden	Ejendomsfonden Fair Play 80, matr.nr. 393, Holbæk Bygrunde Borchsvej 3 4300 Holbæk
	Telefon: 59 43 85 95
	CVR-nr.: 16 99 73 90
	Stiftet: 1. juli 1991
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 27. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Ramløse, formand Henrik Steen Larsen Jakob Bidstrup Ebbe Robert Parr Poul Erik Parsberg Olesen
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er, via erhvervs- og boligudlejningsaktiviteter, at støtte kulturelle aktiviteter til gavn for udbredelsen af teater for børn og unge.

Formålet kan bl.a. opfyldes ved, at fonden udlejer sine lokaler til børneteatre eller medarbejdere i sådanne teatre på rimelige vilkår.

Fonden er almennyttig/velgørende.

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

1 Åbenhed og kommunikation

- 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold. Fonden følger denne anbefaling.

2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

2.1 Overordnede opgaver og ansvar

- 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

- 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet. Fonden følger denne anbefaling.

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering**
- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn. Fonden følger denne anbefaling.

2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævede organisationsopgaver,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Fonden følger denne anbefaling, men har ingen hjemmeside og har ingen aktuelle planer om at oprette en hjemmeside.

2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Fonden følger denne anbefaling. Fonden har ingen dattervirksomhed.

2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Fonden følger denne anbefaling.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

Ledelsesberetning

2.5 Udpegningsperiode

- 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Fonden følger denne anbefaling.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling.

3 Ledelsens vederlag

- 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Fonden følger ikke denne anbefaling - der bliver ikke udbetalt vederlag til bestyrelsesmedlemmer i henhold til Fundats for Ejendomsfonden § 14.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden. Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Michael Ramløse	Henrik Steen Larsen	Jakob Bidstrup Ebbe	Robert Parr	Poul Erik Parsberg Olesen
Stilling	Pensionist	Skuespiller	Tekniker	Teaterleder	Køkkenchef
Alder	69	64	45	62	65
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	1997	1. juli 1991	21. april 2017	1993	1. juli 1991
Genvalg har fundet sted?	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring	Bestyrelseserfaring	Bestyrelseserfaring	Bestyrelseserfaring	Bestyrelseserfaring
Øvrige ledelseserhverv	Tidligere administrativ leder på Teatret Fair Play	Tidligere administrativ leder på Teatret Fair Play		Teaterleder på Teatret Fair Play	
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Der kan oplyses følgende om direktionens vederlag fra fonden:

Fondens uddelingspolitik

Fonden uddeler enten i form af udlodninger eller huslejerreduktioner, til børneteatre eller medarbejdere i disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 252 t.kr. mod 252 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -36 t.kr. mod -20 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	251.789	252
1 Ejendommens drift	-176.202	-167
2 Andre eksterne omkostninger	-32.960	-25
Bruttoresultat	42.627	60
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-26.771	-27
Driftsresultat	15.856	33
Øvrige finansielle omkostninger	-51.490	-53
Årets resultat	-35.634	-20
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-35.634	-20
Disponeret i alt	-35.634	-20

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	4.094.145	4.121
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.094.145</u>	<u>4.121</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.094.145</u>	<u>4.121</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>10.775</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.775</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>142.251</u>	<u>124</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>153.026</u>	<u>124</u>
	Aktiver i alt	<u>4.247.171</u>	<u>4.245</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	300.000	300
6 Reserve for opskrivninger	2.178.277	2.178
7 Overført resultat	376.083	412
Egenkapital i alt	2.854.360	2.890
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.205.638	1.257
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.205.638	1.257
Kortfristet del af langfristet gæld	52.056	51
9 Anden gæld	135.117	47
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	187.173	98
Gældsforpligtelser i alt	1.392.811	1.355
Passiver i alt	4.247.171	4.245

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Ejendommens drift		
Ejendomsskatter og afgifter	38.850	35
Forsikringer	19.386	16
Reparation og vedligeholdelse	113.909	76
Nyanskaffelser	0	36
Renovation/container	4.057	4
	<u>176.202</u>	<u>167</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger, jf. note 3	32.960	25
	<u>32.960</u>	<u>25</u>
3. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	2.115	1
Revisorhonorar, rest sidste år	1.500	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.000	18
Kontingenter	1.235	0
Mødeomkostninger	462	1
Varmeregnskab	9.648	5
	<u>32.960</u>	<u>25</u>

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.471.723	2.472
Kostpris ultimo	2.471.723	2.472
Opskrivninger primo	2.178.277	2.178
Opskrivninger ultimo	2.178.277	2.178
Af- og nedskrivninger primo	-529.084	-502
Årets afskrivninger	-26.771	-27
Af- og nedskrivninger ultimo	-555.855	-529
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.094.145	4.121
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	300.000	300
	300.000	300
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	2.178.277	2.178
	2.178.277	2.178
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	411.717	432
Årets overførte overskud eller underskud	-35.634	-20
	376.083	412
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.257.694	1.308
Heraf forfalder inden for 1 år	-52.056	-51
	1.205.638	1.257
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	982.580	1.041

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
9. Anden gæld		
Skyldig moms	7.360	6
Øvrige omkostningskreditorer	87.392	9
Afsat revisor	18.000	17
Skyldig varme, lejere	22.365	15
	<u>135.117</u>	<u>47</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.258 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.094 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 220 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsfonden Fair Play 80, matr.nr. 393, Holbæk Bygrunde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter omkostninger til ejendomsskat og forsikringer, samt løbende reparation og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.