

**Amagertorv 18 - 20 ApS**  
Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 18131544

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.10.2018

**Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Amagertorv 18 - 20 ApS  
Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18131544  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Sisse Droob Knudsen  
Anders Droob  
Jeppe Droob

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Amagertorv 18 - 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.10.2018

### Direktion

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

Jeppe Droob

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Amagertorv 18 - 20 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Amagertorv 18 - 20 ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 24.10.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsdrift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 8,4 mio. kr. mod 7,3 mio.kr. sidste år. Resultat betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har udspaltet en ejendom i Kongensgade, Esbjerg, til et søsterselskab med regnskabsmæssig virkning den 1. juli 2017. Det har reduceret egenkapitalen og materielle anlægsaktiver.

### 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. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.309.460</b>	<b>9.689.649</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2)	(28.335)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.587)</u>	<u>47.412</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.306.871</b>	<b>9.708.726</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(309.157)	(94.085)
Andre finansielle indtægter	3	2.155.138	3.051.591
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.008.051)</u>	<u>(3.298.568)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.144.801</b>	<b>9.367.664</b>
Skat af årets resultat	5	<u>1.255.816</u>	<u>(2.019.735)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>8.400.617</b>	<b>7.347.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	32.000.000
Overført resultat		<u>8.400.617</u>	<u>(24.652.071)</u>
		<b>8.400.617</b>	<b>7.347.929</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		207.156.245	211.152.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.743	7.330
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>207.160.988</u></b>	<b><u>211.159.330</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.636.743	18.945.900
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b><u>18.636.743</u></b>	<b><u>18.945.900</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>225.797.731</u></b>	<b><u>230.105.230</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		218.810	28.804.775
Andre tilgodehavender		812.342	4.103
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.031.152</u></b>	<b><u>28.808.878</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>725.106</u></b>	<b><u>5.824.257</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.756.258</u></b>	<b><u>34.633.135</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>227.553.989</u></b>	<b><u>264.738.365</u></b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		108.095.074	108.279.293
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>32.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>108.295.074</u></b>	<b><u>140.479.293</u></b>
Udskudt skat	8	<u>22.794.000</u>	<u>26.026.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>22.794.000</u></b>	<b><u>26.026.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		77.908.102	78.474.559
Anden gæld		<u>1.302.921</u>	<u>2.271.418</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>79.211.023</u></b>	<b><u>80.745.977</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	497.000	62.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		364.085	194.742
Skyldige sambeskatningsbidrag		751.538	2.630.298
Anden gæld	10	<u>15.641.269</u>	<u>14.600.055</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.253.892</u></b>	<b><u>17.487.095</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>96.464.915</u></b>	<b><u>98.233.072</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>227.553.989</u></b>	<b><u>264.738.365</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	108.279.293	32.000.000	140.479.293
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(6.317.000)	0	(6.317.000)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(32.000.000)	(32.000.000)
Værdireguleringer	0	(2.907.482)	0	(2.907.482)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	639.646	0	639.646
Årets resultat	0	8.400.617	0	8.400.617
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>108.095.074</b>	<b>0</b>	<b>108.295.074</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.587	2.587
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>(49.999)</u>
	<b><u>2.587</u></b>	<b><u>(47.412)</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	273.000	524.380
Renteindtægter i øvrigt	7.835	301
Øvrige finansielle indtægter	<u>1.874.303</u>	<u>2.526.910</u>
	<b><u>2.155.138</u></b>	<b><u>3.051.591</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	4.008.048	3.298.568
Øvrige finansielle omkostninger	<u>3</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.008.051</u></b>	<b><u>3.298.568</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.391.184	230.359
Ændring af udskudt skat	<u>(2.647.000)</u>	<u>1.789.376</u>
	<b><u>(1.255.816)</u></b>	<b><u>2.019.735</u></b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	109.915.976	113.165
Tilgange	2.905.556	0
Afgange	(6.801.309)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>106.020.223</b>	<b>113.165</b>
Opskrivninger primo	101.236.024	0
Årets opskrivninger	(2)	0
Tilbageførsel ved afgang	(100.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>101.136.022</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(105.835)
Årets afskrivninger	0	(2.587)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(108.422)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>207.156.245</b>	<b>4.743</b>

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København.

Ejendommen i København er blandede ejendomme med helholdvis retail, beboelse og kontor i samme ejendom. De to ejendomme beliggende i København er henholdsvis 1.419 m<sup>2</sup> og 1.512 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 9.322 t.kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-24 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 475 t.kr. til reovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 4,5% pr. 30.06.2018 (4,5% pr. 30.06.2017) for ejendomme beliggende i København. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,7 mio. kr. Ejendomme i København er i gennemsnit værdiansat til 71 t.kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	27.404.745
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.404.745</b>
Nedskrivninger primo	(8.458.845)
Afskrivninger på goodwill	(26.927)
Andel af årets resultat	(282.230)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(8.768.002)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.636.743</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	<b>991.728</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Breinholtgård I/S	Esbjerg	I/S	50,0
Breinholtgård Golf K/S	Esbjerg	K/S	50,0

	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	22.857.000	26.090.000
Gældsforpligtelser	(63.000)	(64.000)
	<b>22.794.000</b>	<b>26.026.000</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	26.026.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.647.000)	
Øvrige bevægelser	(585.000)	
<b>Ultimo</b>	<b>22.794.000</b>	

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	497.000	62.000	77.908.102	73.514.000
Anden gæld	0	0	1.302.921	0
	<b>497.000</b>	<b>62.000</b>	<b>79.211.023</b>	<b>73.514.000</b>
			<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>10. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			467.628	461.328
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			3.440	3.365
Feriepengeforpligtelser			14.190	13.252
Afledte finansielle instrumenter			15.086.922	14.053.744
Anden gæld i øvrigt			69.089	68.366
			<b>15.641.269</b>	<b>14.600.055</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 11.593 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 60 mio. kr. og en restløbetid på 26 år. Der betales en fast rente på 2,27% og modtages en variabel rente på -0,3%. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 3.494 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 60 mio. kr. og en restløbetid på 1,5 år. Der betales en fast rente på 3,85% og modtages en variabel rente på 0,025%. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 1. september 1987, Esbjerg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 207.156 t.kr.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige interssenter for gælden i Breinholtgård I/S og Breinholtgård Golf K/S. Den samlede gæld udgør 7.694 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholds-mæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra afskrivningsperioden på ejendommen i den associerede virksomhed, da goodwillen knytter sig hertil. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 50 år, idet merværdien er knyttet til fast ejendom.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 henholdsvis 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.