

Keld Droob Holding ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 18131544

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.11.2019

Dirigent

Navn: Peter Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Keld Droob Holding ApS
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18131544
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

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 01.07.2018 - 30.06.2019 for Keld Droob Holding 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.11.2019

Direktion

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

Jeppe Droob

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Keld Droob Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keld Droob Holding ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 14.11.2019

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 46,3 mio. kr. mod 8,4 mio.kr. sidste år. Resultat betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning fusioneret med KE.D. Holding ApS, JSA ApS og JSAÆ ApS. Dette har medført en stigning i egenkapitalen på 170 mio.kr. Årets resultat og balancesum er derfor ikke sammenlignelig med sidste år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 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 regnskabsnote 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.482.795	9.309.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.528.719	(2)
Personaleomkostninger	1	(247.286)	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.588)</u>	<u>(2.587)</u>
Driftsresultat		24.761.640	9.306.871
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.213.184	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(484.474)	(309.157)
Andre finansielle indtægter	3	11.552.212	2.155.138
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(10.446.250)</u>	<u>(4.008.051)</u>
Resultat før skat		51.596.312	7.144.801
Skat af årets resultat	5	<u>(5.326.820)</u>	<u>1.255.816</u>
Årets resultat		46.269.492	8.400.617
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>46.269.492</u>	<u>8.400.617</u>
		46.269.492	8.400.617

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		343.448.276	207.156.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.155</u>	<u>4.743</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>343.450.431</u>	<u>207.160.988</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		189.426.219	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.152.269	18.636.743
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>4.708</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>207.583.196</u>	<u>18.636.743</u>
Anlægsaktiver		<u>551.033.627</u>	<u>225.797.731</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.745.684	218.810
Andre tilgodehavender		7.281.100	812.342
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.189.286</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>17.216.070</u>	<u>1.031.152</u>
Likvide beholdninger		<u>14.759.069</u>	<u>725.106</u>
Omsætningsaktiver		<u>31.975.139</u>	<u>1.756.258</u>
Aktiver		<u>583.008.766</u>	<u>227.553.989</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.365.262	0
Overført overskud eller underskud		<u>297.311.621</u>	<u>108.095.074</u>
Egenkapital		<u>305.276.883</u>	<u>108.295.074</u>
Udskudt skat	8	<u>30.017.000</u>	<u>22.794.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>30.017.000</u>	<u>22.794.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		132.553.303	77.908.102
Deposita		1.273.557	1.302.921
Anden gæld		<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>135.826.860</u>	<u>79.211.023</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.394.000	497.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		386.452	364.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.313.132	0
Skyldig selskabsskat		1.098.748	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	751.538
Anden gæld	10	<u>25.695.691</u>	<u>15.641.269</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>111.888.023</u>	<u>17.253.892</u>
Gældsforpligtelser		<u>247.714.883</u>	<u>96.464.915</u>
Passiver		<u>583.008.766</u>	<u>227.553.989</u>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	200.000	0	0
Kapitalforhøjelse	400.000	169.820.219	0
Overført fra overkurs	0	(169.820.219)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(9.595.446)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0
Årets resultat	0	0	16.960.708
Egenkapital ultimo	600.000	0	7.365.262

	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	108.095.074	108.295.074
Kapitalforhøjelse	0	170.220.219
Overført fra overkurs	169.820.219	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	(12.708.276)	(12.708.276)
Øvrige egenkapitalposter	0	(9.595.446)
Skat af egenkapitalbevægelser	2.795.820	2.795.820
Årets resultat	29.308.784	46.269.492
Egenkapital ultimo	297.311.621	305.276.883

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	247.286	0
	247.286	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.588	2.587
	2.588	2.587
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	273.000
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	153.430	0
Renteindtægter i øvrigt	1.735.313	7.835
Dagsværdireguleringer	6.282.269	0
Øvrige finansielle indtægter	3.381.200	1.874.303
	11.552.212	2.155.138
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	539.808	0
Renteomkostninger i øvrigt	5.070.727	4.008.048
Dagsværdireguleringer	1.622.654	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.213.061	3
	10.446.250	4.008.051
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.391.184
Ændring af udskudt skat	5.326.820	(2.647.000)
	5.326.820	(1.255.816)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	106.020.223	113.165
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	106.230.844	0
Tilgange	<u>9.263.312</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>221.514.379</u>	<u>113.165</u>
Opskrivninger primo	101.136.022	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	8.269.156	0
Årets opskrivninger	<u>12.528.719</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>121.933.897</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(108.422)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(2.588)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(111.010)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>343.448.276</u>	<u>2.155</u>

Selskabet har 3 investeringsejendomme, som er beliggende i København. Ejendommene er blandede ejendomme med helholdsvis retail, beboelse og kontor i samme ejendom. Ejendommene er henholdsvis 1.419 m², 1.512 m² og 2.141 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

To af ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 12.767 t.kr. Den tredje ejendom er ved at undergå en større ombygning, så den er pt. uden lejere.

I den ene ejendom har den primære lejer en uopsigelig lejeperiode på 10 år. De øvrige lejekontrakter er med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-24 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 462 t.kr. til reovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør imellem 4,25% - 4,5% pr. 30.06.2019 (4,25% - 4,5% pr. 30.06.2018) for ejendomme beliggende i København. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 35,9 mio. kr. Ejendomme i Købehavn er i gennemsnit værdiansat til 68 t.kr. pr. m².

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

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	0	27.404.745	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	172.808.481	0	6.351.426
Afgange	0	0	(6.346.718)
Kostpris ultimo	172.808.481	27.404.745	4.708
Egenkapitalreguleringer	(9.595.446)	0	0
Andel af årets resultat	26.213.184	0	0
Opskrivninger ultimo	16.617.738	0	0
Nedskrivninger primo	0	(8.768.002)	0
Afskrivninger på goodwill	0	(26.927)	0
Andel af årets resultat	0	(457.547)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(9.252.476)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	189.426.219	18.152.269	4.708
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	-	964.801	-

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
KTD Ejendomsselskab ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Breinholtgård I/S	Esbjerg	I/S	50,0
Breinholtgård Golf K/S	Esbjerg	K/S	50,0

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	31.985.000	22.857.000
Finansielle anlægsaktiver	(309.000)	0
Gældsforpligtelser	(882.000)	(63.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(777.000)	0
	<u>30.017.000</u>	<u>22.794.000</u>

Bevægelser i året

Primo	22.794.000
Indregnet i resultatopgørelsen	5.326.820
Indregnet direkte på egenkapitalen	(2.795.820)
Overtaget i forbindelse med fusion	4.692.000
Ultimo	<u>30.017.000</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	394.000	497.000	132.553.303	130.193.435
Deposita	0	0	1.273.557	0
Anden gæld	1.000.000	0	2.000.000	0
	<u>1.394.000</u>	<u>497.000</u>	<u>135.826.860</u>	<u>130.193.435</u>

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	467.628
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	26.498	3.440
Feriepengeforpligtelser	30.487	14.190
Afledte finansielle instrumenter	25.480.953	15.086.922
Anden gæld i øvrigt	<u>157.753</u>	<u>69.089</u>
	<u>25.695.691</u>	<u>15.641.269</u>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 24.301 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 60 mio. kr. og en restløbetid på 25 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 1.180 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 60 mio. kr. og en restløbetid på 0,5 år. Der betales en fast rente på 3,85% og modtages en variabel rente på 0,03%. 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 er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige interessenter for gælden i Breinholtgård I/S og Breinholtgård Golf K/S. Den samlede gæld udgør pr. 30.06.2019 7.548 t.kr.

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 343.448 t.kr.

Bankindestående på 9.981 t.kr. står på sikret konto.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankindestående på 9.981 t.kr. står til sikkerhed for bankengagement i koncernforbundne selskaber. Bankgæld i koncernforbundne selskaber udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2019, og finansielle instrumenter udgør 30.398 t.kr. pr. 30.06.2019.

Noter

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for det samlede bankengagement i Breinholtgård I/S.

Den samlede bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2019

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 tilknyttede virksomheder

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede 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 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 tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

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.

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 forholdsmæssige 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i 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.

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 provenu 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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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