



## R.R.P.'s Minde ApS

Grønløkkevej 10  
5000 Odense C  
CVR-nr. 18875942

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.11.2020

---

**Palle Ove Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.06.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

R.R.P.'s Minde ApS

Grønløkkevej 10

5000 Odense C

CVR-nr.: 18875942

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Telefonnummer: 66 14 13 52

Hjemmeside: [www.ejdselskaberne.dk](http://www.ejdselskaberne.dk)

## Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Jack Preben Pedersen

Hans Peter Poulsen

Svend Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jens Misser Poulsen

## Direktion

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for R.R.P.'s Minde 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.11.2020

## Direktion

**Hans Peter Poulsen**  
administrerende direktør

## Bestyrelse

**Palle Ove Nielsen**  
formand

**Jack Preben Pedersen**

**Hans Peter Poulsen**

**Svend Poulsen**

**Hans Misser Poulsen**

**Jens Misser Poulsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i R.R.P.'s Minde ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for R.R.P.'s Minde ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

### **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 herudover 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.

Odense, den 05.11.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme som anlægsaktiver.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 27.065 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2019/20 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 16.991 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en negativ effekt på egenkapitalen med 3.785 t.kr. efter skat.

I slutning af selskabets regnskabsår er COVID-19 indtruffet. COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på selskabet, da hovedbeskæftigelsen er udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat.

På denne baggrund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>9.156.011</b>	<b>8.246.995</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.990.561	17.558.586
Personaleomkostninger	1	(1.215.496)	(919.881)
Af- og nedskrivninger	2	(10.958)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.920.118</b>	<b>24.885.700</b>
Andre finansielle indtægter	3	6.557.593	4.399.818
Andre finansielle omkostninger	4	(4.413.204)	(5.283.118)
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.064.507</b>	<b>24.002.400</b>
Skat af årets resultat	5	(6.559.021)	(4.722.792)
<b>Årets resultat</b>		<b>20.505.486</b>	<b>19.279.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		20.505.486	19.279.608
<b>Resultatdisponering</b>		<b>20.505.486</b>	<b>19.279.608</b>

# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		263.896.049	244.815.305
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		153.417	0
Materielle aktiver under udførelse		0	58.096
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>264.049.466</b>	<b>244.873.401</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.900.000	44.500.000
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>62.900.000</b>	<b>44.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>326.949.466</b>	<b>289.373.401</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.260	33.526
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.661	7.649.264
Andre tilgodehavender		778.577	402.598
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.741.699
Periodeafgrænsningsposter		27.721	25.338
<b>Tilgodehavender</b>		<b>909.219</b>	<b>9.852.425</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		48.339.707	47.264.865
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>48.339.707</b>	<b>47.264.865</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.529.137</b>	<b>9.229.664</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.778.063</b>	<b>66.346.954</b>
<b>Aktiver</b>		<b>381.727.529</b>	<b>355.720.355</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		164.679.214	147.959.048
<b>Egenkapital</b>		<b>164.879.214</b>	<b>148.159.048</b>
Udskudt skat	8	37.706.228	33.743.983
Andre hensatte forpligtelser		2.821.417	2.884.472
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>40.527.645</b>	<b>36.628.455</b>
Gæld til realkreditinstitutter		130.132.370	131.403.996
Anden gæld		69.667	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>130.202.037</b>	<b>131.403.996</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	1.272.450	1.310.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.500	88.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.240.609	1.133.711
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.188.448	0
Anden gæld	10	42.309.626	36.996.203
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.118.633</b>	<b>39.528.856</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>176.320.670</b>	<b>170.932.852</b>
<b>Passiver</b>		<b>381.727.529</b>	<b>355.720.355</b>
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	147.959.048	148.159.048
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(4.852.975)	(4.852.975)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.067.655	1.067.655
Årets resultat	0	20.505.486	20.505.486
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>164.679.214</b>	<b>164.879.214</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.094.472	802.609
Pensioner	92.644	86.752
Andre omkostninger til social sikring	26.026	28.962
Andre personaleomkostninger	2.354	1.558
	<b>1.215.496</b>	<b>919.881</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	10.958	0
	<b>10.958</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.732.380	2.630.529
Renteindtægter i øvrigt	93.533	109.250
Dagsværdireguleringer	2.329.639	483.005
Øvrige finansielle indtægter	1.402.041	1.177.034
	<b>6.557.593</b>	<b>4.399.818</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	470.822	919.653
Dagsværdireguleringer	1.210.486	1.649.768
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	6.354	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.725.542	2.713.697
	<b>4.413.204</b>	<b>5.283.118</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.720.316	568.981
Ændring af udskudt skat	4.235.253	4.933.654
Regulering vedrørende tidligere år	603.452	(779.843)
	<b>6.559.021</b>	<b>4.722.792</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	103.726.644	0	58.096
Tilgange	2.090.183	164.375	0
Afgange	0	0	(58.096)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>105.816.827</b>	<b>164.375</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	141.088.661	0	0
Årets opskrivninger	16.990.561	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>158.079.222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	0	(10.958)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(10.958)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>263.896.049</b>	<b>153.417</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 14.618 m<sup>2</sup>, som er beliggende i København og Esbjerg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 3,8% (2018/19: 3,8%) for investeringsejendommen i København, 5,0% og 5,0% (2018/19: 5,2%) for investeringsejendommene i Esbjerg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,9% pr. 30.06.2020 (pr. 30.06.2019: 4,0%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 18.053 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Årets ændring i afkastsats har påvirket værdiansættelsen positivt med 4.467 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række

forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 30 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 38,9 mio.kr.

## 7 Finansielle aktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	44.500.000
Tilgange	18.400.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.900.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.900.000</b>

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af tilgodehavender, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke dette tilgodehavende indfriet inden for de kommende 12 måneder.

## 8 Udskudt skat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver	40.426.151	36.258.074
Tilgodehavender	6.099	5.574
Hensatte forpligtelser	280.732	(294.604)
Forpligtelser	(222.150)	(223.075)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.784.604)	(2.001.986)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>37.706.228</b>	<b>33.743.983</b>

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.272.450	1.310.692	130.132.370	107.436.133
Anden gæld	0	0	69.667	0
	<b>1.272.450</b>	<b>1.310.692</b>	<b>130.202.037</b>	<b>107.436.133</b>

## 10 Anden gæld

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	441.425	328.449
Afledte finansielle instrumenter	36.528.428	31.675.453
Anden gæld i øvrigt	5.339.773	4.992.301
	<b>42.309.626</b>	<b>36.996.203</b>

## 11 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 36.528 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 108.136 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 6.911 t.kr., fast rente på 3,98% med udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 9.522 t.kr., fast rente på 5,05% med udløb den 30.12.2027
- Danske Bank, resthovedstol 19.205 t.kr., fast rente på 4,49% med udløb den 31.12.2034
- Danske Bank, resthovedstol 32.498 t.kr., fast rente på 2,40% med udløb den 31.12.2044
- Danske Bank, resthovedstol 40.000 t.kr., fast rente på 2,14% med udløb den 31.12.2030

## 12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationsselskab. 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.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 263.896 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 7.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 263.896 t.kr.

Værdipapirer og bankindestående med bogført værdi på 15.536 t.kr. ligger til sikkerhed for bankgæld og OTC-rammer i Nordea.

Værdipapirer og tilhørende depotafkastkonto med bogført værdi på 35.178 t.kr. ligger endvidere til sikkerhed for andre koncernselskabers bankgæld og OTC-rammer til Nordea. Bankgæld og OTC-rammer udgør henholdsvis 0 t.kr. og 170.500 t.kr. pr. 30.06.2020.

Værdipapirer og tilhørende depotafkastkonto med bogført værdi på 8.990 t.kr. ligger til sikkerhed for alt koncern mellemværende med Danske Bank. Bankgæld og OTC-rammer udgør henholdsvis 0 t.kr. og 121.703 t.kr. pr. 30.06.2020.

## 14 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
H.P.P. Holding A/S, Odense



# 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## 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 indregnes i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld mv.

**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 moderselskabets 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 aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

**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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **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 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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemål.

### **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.