

## **SSC-Ejendomme A/S**

Sallingsundvej 10, 1.

6715 Esbjerg N

CVR-nr. 19687406

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.11.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Christina Helbo Christensen

## 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

SSC-Ejendomme A/S  
Sallingsundvej 10, 1.  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 19687406  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Bestyrelse

Christina Helbo Christensen  
Susan Helbo  
Søren Faurholm Christensen

### Direktion

Søren Faurholm Christensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for SSC-Ejendomme A/S.

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 01.11.2018

### Direktion

Søren Faurholm Christensen

### Bestyrelse

Christina Helbo Christensen

Susan Helbo

Søren Faurholm Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SSC-Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SSC-Ejendomme A/S 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 01.11.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed, primært i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 4,3 mio.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 45,0 mio.kr. pr. 30.06.2018.

### 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>4.644.977</b>	<b>3.531.281</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.585.587)	208.781
Af- og nedskrivninger	2	<u>5.212.722</u>	<u>(273.439)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.272.112</b>	<b>3.466.623</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		172.723	148.918
Andre finansielle indtægter	3	994.977	959.960
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(952.324)</u>	<u>(1.139.263)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.487.488</b>	<b>3.436.238</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(1.183.807)</u>	<u>(724.676)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.303.681</u></b>	<b><u>2.711.562</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.303.681</u>	<u>2.711.562</u>
		<b><u>4.303.681</u></b>	<b><u>2.711.562</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		88.397.563	90.081.843
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.223	44.153
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>88.425.786</b>	<b>90.125.996</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		609.404	436.681
Andre tilgodehavender		6.960.000	2.538.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>7.569.404</b>	<b>2.974.681</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>95.995.190</b>	<b>93.100.677</b>
Varer under fremstilling		11.768.881	12.093.295
<b>Varebeholdninger</b>	8	<b>11.768.881</b>	<b>12.093.295</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.658.959	4.804.907
Andre tilgodehavender	9	6.074.577	210.796
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.733.536</b>	<b>5.015.703</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>45.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.502.417</b>	<b>17.154.719</b>
<b>Aktiver</b>		<b>119.497.607</b>	<b>110.255.396</b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		521.904	349.181
Overført overskud eller underskud		<u>42.522.073</u>	<u>38.366.911</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>45.043.977</u></b>	<b><u>40.716.092</u></b>
Udskudt skat	10	<u>5.272.000</u>	<u>5.867.457</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.272.000</u></b>	<b><u>5.867.457</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.078.512	32.475.934
Bankgæld	11	<u>11.458.614</u>	<u>13.451.975</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b><u>42.537.126</u></b>	<b><u>45.927.909</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	2.748.000	1.404.000
Bankgæld		9.574.213	6.656.774
Deposita		1.274.543	1.211.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		925.554	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.407.650	4.739.172
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.786.091	335.382
Anden gæld	13	2.763.838	3.267.566
Periodeafgrænsningsposter		<u>164.615</u>	<u>129.100</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.644.504</u></b>	<b><u>17.743.938</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>69.181.630</u></b>	<b><u>63.671.847</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>119.497.607</u></b>	<b><u>110.255.396</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	2.000.000	349.181	38.366.911	40.716.092
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	24.204	24.204
Årets resultat	0	172.723	4.130.958	4.303.681
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>521.904</b>	<b>42.522.073</b>	<b>45.043.977</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	15.930	18.836
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(5.228.652)	254.603
	<u>(5.212.722)</u>	<u>273.439</u>
	<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	566.097	502.901
Renteindtægter i øvrigt	428.880	452.083
Valutakursreguleringer	0	4.976
	<u>994.977</u>	<u>959.960</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	114.236	296.930
Renteomkostninger i øvrigt	751.128	649.014
Valutakursreguleringer	29.607	0
Øvrige finansielle omkostninger	57.353	193.319
	<u>952.324</u>	<u>1.139.263</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.756.230	320.150
Ændring af udskudt skat	(595.457)	404.526
Regulering vedrørende tidligere år	23.034	0
	<u>1.183.807</u>	<u>724.676</u>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	80.058.961	143.949
Overførsler	(8.865.540)	0
Tilgange	14.097.405	0
Afgange	(7.253.863)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>78.036.963</u></b>	<b><u>143.949</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(99.796)
Årets afskrivninger	0	(15.930)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(115.726)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	10.022.882	0
Årets dagsværdireguleringer	(4.585.587)	0
Tilbageførsel ved afgange	4.923.305	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>10.360.600</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>88.397.563</u></b>	<b><u>28.223</u></b>

Investerings ejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,0%

Erhvervs ejendomme 6,0 – 7,0%

Selskabets ejendomme er beliggende i Varde, Randers og Padborg.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	87.500	2.538.000
Tilgange	0	5.022.000
Afgange	0	(600.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>87.500</b>	<b>6.960.000</b>
Opskrivninger primo	349.181	0
Andel af årets resultat	172.723	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>521.904</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>609.404</b>	<b>6.960.000</b>

Andre tilgodehavender består af diverse gældsbreve.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
SSC-Byg ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Kærgade ApS	Esbjerg	ApS	75,0

### 8. Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter igangværende og kommende ejendomsprojekter. Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 0 kr.

	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	6.074.577	210.796
	<b>6.074.577</b>	<b>210.796</b>

I øvrige tilgodehavender indgår tilgodehavende i forbindelse med ejendomshandel på 5,2 mio.kr.

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	5.383.800	5.972.065
Gældsforpligtelser	(111.800)	(104.608)
	<b>5.272.000</b>	<b>5.867.457</b>

### 11. Bankgæld

Bankgæld består af et valutalån i euro.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.400.000	1.404.000	31.078.512	24.816.280
Bankgæld	1.348.000	0	11.458.614	6.066.614
	<b>2.748.000</b>	<b>1.404.000</b>	<b>42.537.126</b>	<b>30.882.894</b>

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>13. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	0	139.009
Afledte finansielle instrumenter	0	31.031
Anden gæld i øvrigt	2.763.838	3.097.526
	<b>2.763.838</b>	<b>3.267.566</b>

Afledte finansielle instrumenter består af renteswap på nom. 1.413 t.kr. Renteswappen er udløbet pr. 31.12.2017.

I posten "Anden gæld i øvrigt" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 2.621 t.kr.

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>14. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	5.000.000	17.872.640
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>17.872.640</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	4.619.083	4.774.410
<b>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder</b>	<b>4.619.083</b>	<b>4.774.410</b>

Garantiforpligtelser 5.000 t.kr. består af betalingsgaranti på 5.000 t.kr. stillet overfor byggefirma.

Kautionsforpligtelse 4.619 t.kr. er stillet overfor Nykredit for prioritetsgæld i datterselskab.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med V.F. Holding 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme og projektejendom. Pantet omfatter herudover det til ejendommene tilhørende inventar. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 81.507 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 23.461 t.kr. og skadesløsbrev nom. 4.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.568 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. med pant i projektejendom (varebeholdning). Den regnskabsmæssige værdi af pantsat projektejendom udgør 7.919 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægterne vedrører. 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 lokaleomkostninger, 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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger 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.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 det ultimative moderselskab og alle dette selskabs danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse 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.

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	3-7 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

Boligejendomme måles baseret på afkastkrav på 5,0% og erhvervsjendomme måles til afkastkrav mellem 6,0-7,0%.

### 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.

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.

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projektejendomme, som måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for projektejendomme omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af byggeomkostninger/projektomkostninger. Låneomkostninger indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante 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 og afvikling af den enkelte forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.