

# Camillo Real A/S

Knud Højgaards Vej 9, 2860 Søborg  
CVR-nr. 20 03 90 00

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.06.18

Axel Camillo Eitzen  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 8   |
| Ledelsesberetning                          | 9 - 10  |
| Resultatopgørelse                          | 11      |
| Balance                                    | 12 - 13 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14      |
| Noter                                      | 15 - 23 |

---

---

**Selskabet**

---

Camillo Real A/S  
c/o Beierholm  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR-nr.: 20 03 90 00  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Axel Camillo Eitzen

---

**Bestyrelse**

---

Axel Camillo Eitzen  
Nini Anne Wallendahl Eitzen  
Nina Braaten Eitzen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Camillo Real A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 20. juni 2018

**Direktionen**

Axel Camillo Eitzen

**Bestyrelsen**

Axel Camillo Eitzen

Nini Anne Wallendahl  
Eitzen

Nina Braaten Eitzen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Camillo Real A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Camillo Real A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og i valget af regnskabspraksis.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Søborg, den 20. juni 2018

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34079



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom der oprindeligt blev opført som domicil for Eitzen-gruppen samt ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet har outsourcet den tekniske drift af ejendomme samt den administrative og regnskabsmæssige drift af selskabet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

#### Grunde og bygninger

Ledelsen har ved indregning og måling af investeringsejendomme anvendt dels salgsværdi, dels normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,50%. Ændringer i afkastkravet vil udvise væsentlige udsving i vurderingen af ejendommene.

#### Fortsat drift

Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Der knytter sig en væsentligt usikkerhed til selskabets fortsatte drift som er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 20.486.875 mod DKK -2.849.721 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -76.442.083.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Der henvises til note 1.

### Forventet udvikling

Der forventes et resultatet for 2018 vil blive på niveau med 2017.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afhændet den ene investeringsejendom.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note  | 2017<br>DKK       | 2016<br>DKK       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>12.013.936</b> | <b>9.949.943</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -18.825           | -13.037           |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>11.995.111</b> | <b>9.936.906</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 16.000.000        | 0                 |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>27.995.111</b> | <b>9.936.906</b>  |
| 4 Andre finansielle indtægter                     | 2.434.571         | 0                 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver               | 0                 | -1.750.000        |
| 5 Andre finansielle omkostninger                  | -9.942.807        | -11.036.627       |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>20.486.875</b> | <b>-2.849.721</b> |

## Forslag til resultatdisponering

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Overført resultat | 20.486.875        | -2.849.721        |
| <b>I alt</b>      | <b>20.486.875</b> | <b>-2.849.721</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.17           | 31.12.16           |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
|                |   | DKK                | DKK                |
| Note           |   |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                       | 239.700.000        | 228.200.000        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 144.740            | 47.801             |
| <b>6</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>239.844.740</b> | <b>228.247.801</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>239.844.740</b> | <b>228.247.801</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                  | 21.062             |
|                | Periodeafgrænsningsposter                   | 473.649            | 124.123            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>473.649</b>     | <b>145.185</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>6.127.054</b>   | <b>1.926.114</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>6.600.703</b>   | <b>2.071.299</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>246.445.443</b> | <b>230.319.100</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.17           | 31.12.16           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
|                 |  | DKK                | DKK                |
| Note            |  |                    |                    |
|                 | Selskabskapital                                    | 2.500.000          | 2.500.000          |
|                 | Overført resultat                                  | -78.942.083        | -99.428.958        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>-76.442.083</b> | <b>-96.928.958</b> |
| 7               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 269.816.388        | 279.965.556        |
| 7               | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 31.995.714         | 32.337.108         |
| 7               | Anden gæld   | 6.019.300          | 5.342.875          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>307.831.402</b> | <b>317.645.539</b> |
| 7               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7.541.412          | 496.677            |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 6.935.932          | 7.545.409          |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 405.329            | 359.435            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 53.673             | 140.493            |
|                 | Anden gæld   | 119.778            | 1.060.505          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>15.056.124</b>  | <b>9.602.519</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>322.887.526</b> | <b>327.248.058</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>246.445.443</b> | <b>230.319.100</b> |
| 8               | Eventualaktiver                                    |                    |                    |
| 9               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                    |                    |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 2.500.000       | -96.579.237       |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -2.849.721        |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 2.500.000       | -99.428.958       |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.17                           | 2.500.000       | -99.428.958       |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 20.486.875        |
| Saldo pr. 31.12.17                           | 2.500.000       | -78.942.083       |

### 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen har ved indregning og måling af investeringsejendomme anvendt dels salgsværdi, dels normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,50%. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Ændringer i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

### 3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster:                                 | Indregnet i resultatopgørelsen<br>under: | 2017      | 2016       |
|---|--|-----------|------------|
| Nedskrivning af finansielle<br>anlægsaktiver    | Bruttofortjeneste                        | 0         | -1.750.000 |
| Gevinst ved salg af materielle<br>anlægsaktiver | Bruttofortjeneste                        | 2.348.938 | 0          |
| I alt   |  | 2.348.938 | -1.750.000 |

---

|                                 | 2017      | 2016 |
|---------------------------------|-----------|------|
|                                 | DKK       | DKK  |
| <b>4. Finansielle indtægter</b> |           |      |
| Valutakursreguleringer          | 2.434.571 | 0    |
| I alt                           | 2.434.571 | 0    |

---

**5. Finansielle omkostninger**

|                                  |           |            |
|----------------------------------|-----------|------------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 2.093.178 | 2.115.512  |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 6.814.683 | 7.358.587  |
| Valutakursreguleringer           | 0         | 1.555.028  |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 1.034.946 | 7.500      |
| I alt                            | 9.942.807 | 11.036.627 |

---



**6. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.17  | 292.450.999                | 2.570.960                                     |
| Tilgang i året   | 0                          | 115.764                                       |
| Afgang i året  | -4.560.314                 | 0   |
| Kostpris pr. 31.12.17  | 287.890.685                | 2.686.724                                     |
| Opskrivninger pr. 01.01.17   | -64.250.999                | 0   |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver  | 60.314                     | 0   |
| Opskrivninger i året   | 16.000.000                 | 0   |
| Opskrivninger pr. 31.12.17   | -48.190.685                | 0   |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17   | 0                          | -2.523.159                                    |
| Afskrivninger i året   | 0                          | -18.825                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17   | 0                          | -2.541.984                                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17   | 239.700.000                | 144.740                                       |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til<br>dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17 | 287.890.685                | 144.740                                       |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme, dog er den ene ejendom værdiansat på baggrund af opnået salgsværdi i januar 2018.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret dels på salgsværdi og på en forventet nettoleje på og en afkastprocent på 4,50. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.17 | Gæld i alt<br>31.12.16 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 7.541.412           | 218.037.570            | 277.357.800            | 280.462.233            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                   | 0                      | 31.995.714             | 32.337.108             |
| Anden gæld                        | 0                   | 0                      | 6.019.300              | 5.342.875              |
| I alt                             | 7.541.412           | 218.037.570            | 315.372.814            | 318.142.216            |

## 8. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 3.965, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 277.480 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 240.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 86.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 240.700. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                          |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatte.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.