



TE Odense ApS

Kottesgade 13
5000 Odense C
CVR-nr. 21084271

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2017

Dirigent

Navn: Mogens Tveskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TE Odense ApS
Kottesgade 13
5000 Odense C

CVR-nr.: 21084271

Stiftet: 01.07.1998

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Mogens Tveskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5000 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for TE Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.03.2017

Direktion

Mogens Tveskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TE Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TE Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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.

Odense, den 20.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er en fusion af TE Odense ApS, ØSG 51 ApS, Albanigade 7 ApS, Østergade 78 ApS, Klostervej 3 ApS, Ejendomsselskabet Isgårdsvænget ApS, Skt. Hans Gade 79-85 ApS, Gurrehavegård ApS og Faurhøjvej ApS, hvor TE Odense ApS er det fortsættende selskab.

Sammenligningstallene omfatter alle fusionerede selskaber.

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 34,6 mio.kr. mod 27,6 mio.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 29,7 mio.kr. mod 48,0 mio.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,97 %.

Der henvises til regnskabets note 1 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		34.635.557	27.632.640
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.285.827	51.859.364
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	345.249
Af- og nedskrivninger		(14.080)	(12.434)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(4.370)</u>
Driftsresultat		54.907.304	79.820.449
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.889.631)	(2.858.876)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.806.033	174.680
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		123.890	778.447
Andre finansielle indtægter		1.248.973	2.299.493
Andre finansielle omkostninger		<u>(15.723.871)</u>	<u>(17.807.916)</u>
Resultat før skat		40.472.698	62.406.277
Skat af årets resultat		<u>(10.775.545)</u>	<u>(14.389.154)</u>
Årets resultat		29.697.153	48.017.123
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(6.514.154)	174.680
Overført resultat		<u>36.211.307</u>	<u>47.842.443</u>
		29.697.153	48.017.123

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		829.679.100	805.391.897
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.482	23.562
Materielle anlægsaktiver	1	829.688.582	805.415.459
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		691.878	619.396
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.202.755	12.509.053
Finansielle anlægsaktiver	2	13.894.633	13.128.449
Anlægsaktiver		843.583.215	818.543.908
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.419.281	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	72.736
Andre tilgodehavender		1.181.671	1.513.897
Tilgodehavende selskabsskat		4.498.911	0
Periodeafgrænsningsposter		244.048	284.975
Tilgodehavender		17.343.911	1.871.608
Likvide beholdninger		111.908	14.089.753
Omsætningsaktiver		17.455.819	15.961.361
Aktiver		861.039.034	834.505.269

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.685.391	12.199.545
Overført overskud eller underskud		<u>156.094.176</u>	<u>143.507.874</u>
Egenkapital		<u>161.904.567</u>	<u>155.832.419</u>
Udskudt skat		76.801.680	73.689.760
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.210.622</u>
Hensatte forpligtelser		<u>76.801.680</u>	<u>74.900.382</u>
Gæld til realkreditinstitutter		537.829.544	409.003.408
Bankgæld		<u>0</u>	<u>12.790.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>537.829.544</u>	<u>421.793.408</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	10.208.053	5.596.026
Bankgæld		20.996.958	105.920.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.117.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.878.853
Skyldig selskabsskat		4.498.912	283.221
Anden gæld	4	<u>48.799.320</u>	<u>54.182.993</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>84.503.243</u>	<u>181.979.060</u>
Gældsforpligtelser		<u>622.332.787</u>	<u>603.772.468</u>
Passiver		<u>861.039.034</u>	<u>834.505.269</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	12.199.545	143.507.874	155.832.419
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(30.288.468)	(30.288.468)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	6.663.463	6.663.463
Årets resultat	0	(6.514.154)	36.211.307	29.697.153
Egenkapital ultimo	125.000	5.685.391	156.094.176	161.904.567

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	492.240.056	42.244
Tilgange	4.001.376	0
Kostpris ultimo	496.241.432	42.244
Af- og nedskrivninger primo	0	(18.682)
Årets afskrivninger	0	(14.080)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(32.762)
Dagsværdireguleringer primo	313.151.841	0
Årets dagsværdireguleringer	20.285.827	0
Dagsværdireguleringer ultimo	333.437.668	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	829.679.100	9.482

Selskabets investeringsejendomme består af 23 boligejendomme på i alt 40.684 m² og 2 erhvervsejendomme på i alt 4.650 m². Investeringsejendommene er primært beliggende i henholdsvis Odense og København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 2,50 - 5,00 % (gennemsnit: 4,75 %)
- Boligejendomme beliggende i København 4,35 - 5,50 % (gennemsnit: 5,10 %)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 - 7,25 % (gennemsnit: 5,93 %)
- Boligejendom beliggende på Sjælland i øvrigt 6,00 %
- Erhvervsejendom beliggende i Odense 6,75 %
- Erhvervsejendom beliggende i Jylland 17,55 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,97 % pr. 31.12.2016 (4,95 % pr. 31.12.2015).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 19.623 kr./m².

Erhvervsejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.738 kr./m².

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt

Noter

forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede 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. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,97%.

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
5,50%	751.606.610	829.679.100	(78.072.490)
5,25%	786.674.682	829.679.100	(43.004.418)
4,97%	829.679.100	829.679.100	0
4,75%	867.884.954	829.679.100	38.205.854
4,50%	915.257.612	829.679.100	85.578.512

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.852.000	309.507
Tilgange	3.172.735	0
Afgange	0	(125.000)
Kostpris ultimo	8.024.735	184.507
Opskrivninger primo	0	12.199.546
Andel af årets resultat	0	1.773.499
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	(1.047.263)
Tilbageførsel ved afgange	0	92.466
Opskrivninger ultimo	0	13.018.248
Nedskrivninger primo	(4.232.604)	0
Andel af årets resultat	(1.889.631)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	(1.210.622)	0
Nedskrivninger ultimo	(7.332.857)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	691.878	13.202.755

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Ollerup Sø ApS	Odense	ApS	100,0	167.642	(840.428)
Østervangen ApS	Odense	ApS	100,0	171.571	(839.755)
HT22 ApS	Odense	ApS	100,0	129.930	(209.448)
Vindegade 75 ApS	Odense	ApS	100,0	222.735	(14.856)

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: Rantzausgade 56 ApS	Odense	ApS	40,3	32.761.174	1.721.343

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	10.208.053	4.536.026	537.829.544	455.393.991
Bankgæld	0	1.060.000	0	0
	10.208.053	5.596.026	537.829.544	455.393.991

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
4. Anden gæld		
Moms og afgifter	249.619	67.364
Afledte finansielle instrumenter	32.803.584	36.393.383
Andre skyldige omkostninger	15.746.117	17.722.246
	48.799.320	54.182.993

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 32.804 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Indgået renteswaps har en samlet hovedstol på 498.550 t.kr. og sikrer en fast rente på 1,54 % - 2,28 % i restløbetiden på 13-30 år.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 548.038 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 829.679 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 20.995 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 24.410 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 147.112 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskab

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdireguleringer af renteswaps, der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnet i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ved virksomhedssammenlægninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden pr. første dag i regnskabsåret ("bogført værdis metode". Sammenligningstal er tilpasset).

Praksisændringerne medfører en reduktion af dagsværdireguleringer af finansielle forpligtelser med 30.288 t.kr. (2015: 2.986 t.kr.) og en forøgelse af skat af årets resultat med 6.663 t.kr. (2015: 702 t.kr.). Den samlede virkning af praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat efter skat med 23.625 t.kr. (2015: 2.284 t.kr.). Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 10.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i balancen.

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

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for egenproducerede forbedringer og bygninger under opførelse omfatter løn- og materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til produktionen, en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil, samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som maksimalt udgør 20 år og længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede hensættelser til tilknyttede og associerede virksomheder mv.

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 rente.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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