

**C.M. Holding ApS**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 21120545

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

C.M. Holding ApS  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120545  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Claus Møller

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for C.M. Holding 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.

Aarhus, den 27.04.2017

**Direktion**

Claus Møller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i C.M. Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.M. Holding 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedviste 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 27.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde aktier og andele i andre selskaber samt besiddelse af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år realiseret et overskud på 14.195 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 117.013 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af driftsresultatet på 11 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 11 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 9 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 formindskes med 9 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfaldstiden på lejekontrakterne. Som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

### 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>
Nettoomsætning		605.309	427.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(72.094)	57.147
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	38.351
Andre eksterne omkostninger		<u>(446.785)</u>	<u>(180.126)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>86.430</b>	<b>342.611</b>
Personaleomkostninger		<u>(54.000)</u>	<u>(54.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32.430</b>	<b>288.611</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.923.095	12.737.879
Andre finansielle indtægter	1	820.427	1.330.900
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(491.322)</u>	<u>(1.916.114)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.284.630</b>	<b>12.441.276</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(89.774)</u>	<u>53.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14.194.856</u></b>	<b><u>12.494.276</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.923.095	12.737.879
Overført resultat		<u>(2.228.239)</u>	<u>(2.743.603)</u>
		<b><u>14.194.856</u></b>	<b><u>12.494.276</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.597.331	12.597.331
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.317.649	4.416.749
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>17.914.980</b>	<b>17.014.080</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		87.788.000	73.864.905
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>87.788.000</b>	<b>73.864.905</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>105.702.980</b>	<b>90.878.985</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.796.827	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		552.896	509.426
Udskudt skat		19.000	80.000
Andre tilgodehavender		16.800.776	22.434.831
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.169.499</b>	<b>23.024.257</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.588.949	1.939.274
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.588.949</b>	<b>1.939.274</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.792.386</b>	<b>11.412.611</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.550.834</b>	<b>36.376.142</b>
<b>Aktiver</b>		<b>136.253.814</b>	<b>127.255.127</b>

## 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		65.158.183	51.235.088
Overført overskud eller underskud		49.230.024	51.458.263
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>117.013.207</u></b>	<b><u>105.318.351</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.476.481</u>	<u>7.832.346</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>7.476.481</u></b>	<b><u>7.832.346</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	282.815	210.337
Bankgæld		0	45
Deposita		147.573	123.319
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.597.654	11.143.407
Skyldig selskabsskat		2.696.719	2.432.313
Anden gæld		<u>39.365</u>	<u>195.009</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.764.126</u></b>	<b><u>14.104.430</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.240.607</u></b>	<b><u>21.936.776</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>136.253.814</u></b>	<b><u>127.255.127</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	51.235.088	51.458.263	2.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.500.000)
Årets resultat	0	13.923.095	(2.228.239)	2.500.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>65.158.183</b>	<b>49.230.024</b>	<b>2.500.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				105.318.351
Udbetalt ordinært udbytte				(2.500.000)
Årets resultat				14.194.856
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>117.013.207</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.499	52.683
Renteindtægter i øvrigt	811.928	1.211.715
Dagsværdireguleringer	0	66.502
	<b>820.427</b>	<b>1.330.900</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	199.329	147.588
Dagsværdireguleringer	219.387	0
Øvrige finansielle omkostninger	72.606	1.768.526
	<b>491.322</b>	<b>1.916.114</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	108.774	0
Ændring af udskudt skat	(19.000)	(53.000)
	<b>89.774</b>	<b>(53.000)</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.264.344	4.416.749
Tilgange	72.094	900.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.336.438</b>	<b>5.317.649</b>
Dagsværdireguleringer primo	332.987	0
Årets dagsværdireguleringer	(72.094)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>260.893</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.597.331</b>	<b>5.317.649</b>

## Noter

### 4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,78% pr. 31.12.2016 mod 3,78% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 1.357 kr. mod 958 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 446 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	22.629.817
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.629.817</b>
Opskrivninger primo	51.235.088
Andel af årets resultat	13.923.095
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>65.158.183</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>87.788.000</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Actus Ejendomme A/S	Aarhus	A/S	100,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	282.815	210.337	7.476.481	6.062.716
	<b>282.815</b>	<b>210.337</b>	<b>7.476.481</b>	<b>6.062.716</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabslovens regler herom fra og med 01.07.2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 39.261 t.kr. i K/S Helgolandsgade 14.  
Kautionen er maksimeret til 18.650 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 13.385 t.kr. i CM Boliginvest ApS.  
Kautionen er maksimeret til 4.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 15.783 t.kr. i EV Bolig III ApS.  
Kautionen er maksimeret til 1.973 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 21.730 t.kr. i Rolighedsvej 7 ApS.  
Kautionen er maksimeret til 728 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 14.863 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.  
Kautionen er maksimeret til 800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 3.669 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.  
Kautionen er maksimeret til 733 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld på 50.097 t.kr. i Ejendomsselskabet Amagerbrogade 111 A/S.  
Kautionen er maksimeret til 1.720 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld på 13.732 t.kr. i K/S Ørkildsgade.  
Kautionen er maksimeret til 1.562 t.kr.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.597.331 kr.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### **Gæld tilknyttet investeringsejendomme**

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu 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 med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

#### **Effekt af praksisændringer**

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af driftsresultatet på 11 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 11 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 9 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 formindskes med 9 t.kr.

### Depositum

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfaldstiden på lejekontrakterne. Som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål og private lejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### 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 omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: 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 og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre kapitalandele og værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter andele i kommanditselskaber, anpartner og unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi.

Indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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 selskabsskat

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