

Actus Ejendomme A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21120588

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Actus Ejendomme A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120588
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Heine Bach
Claus Møller
Jesper Kaas Horsbøl
Jesper Leonard Abel

Direktion

Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Actus Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.04.2017

Direktion

Claus Møller

Bestyrelse

Heine Bach

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

Jesper Leonard Abel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Actus Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Actus Ejendomme A/S 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 27.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er moderselskab i Actus-koncernen, hvis formål er at udvikle, sælge og administrere projekter inden for fast ejendom samt formidling og udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den positive udvikling i ejendomsmarkedet er fortsat og udbygget i 2016. Ledelsen har nu opmærksomheden rettet mod at stærkt stigende priser kan udløse spekulative værdier. Til trods herfor er det alligevel lykkedes igen i 2016 at købe attraktive ejendomme til investeringsprojekter. Ledelsen har sammen med investorerne ligeledes fokus på gevinsthjemtagning. Flere selskaber, som er etableret fra 2010 og frem, kan realisere betydelige gevinster ved salg. Selskabets voksende investorportefølje besidder en betydelig investeringsvillig kapital. Situationen er derfor den, at efterspørgsel efter investeringer desværre ikke kan matches med investeringer, som ledelsen finder attraktivt nok. 2016 blev alligevel rekordår for Actus Investor A/S. Projekter under administration udgør nu en volumen på ca. kr. 2 mia., hvilket naturligvis afstedkommer en stadig større administrationsindtægt. Med det positive ejendomsmarked er afkast på egen del af udbudte kapitalandele ligeledes vækstet. Indtjeningsplatformen er derfor stadig sikret på et højt niveau.

Moderselskabet har i 2016 realiseret et overskud efter skat på 13.923.095 kr. Som koncernen er opbygget, hidrører størstedelen af overskuddet fra resultater i datterselskaber og kapitalandele i investeringsprojekter. Resultatet anses af ledelsen for at være meget tilfredsstillende.

Resultatet fremkommer af følgende delelementer:

- Actus Investor A/S: Selskabet omsatte projekter til en samlet værdi på ca. kr. 309 mio., hvilket er meget tilfredsstillende. Ejendommene er primært placeret i Aarhus og København, hvor der stadig kan findes ejendomme med fornuftig lønsomhed. Selskabet har fortsat en markant efterspørgsel fra investorer. Udbudte projekter bliver således fuldttegnet, næsten straks efter udbud.
- Resultater fra ejerandele i eksisterende projekter er nu sikret på et stabilt højt niveau. Året er præget af, at flere ejendomme har været genstand for forsigtige, positive værdireguleringer. En udvikling som forventes fortsat på mellemlang sigt.
- Selskabets administration af egne, udbudte projekter bliver fortsat udbygget med stigende faste indtægter til følge. Der er derfor i slutningen af 2016 ansat yderligere personale til at servicere administrationen.

Koncernen fastholder et tæt og tillidsfuldt forhold til sine finansielle samarbejdspartnere.

Selskabet lægger vægt på en høj moral og troværdighed for at bibeholde det gode forhold til sin omverden.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling i år 2017

Ledelsen forventer en fortsat udbygning af aktiviteterne indenfor produktet langsigtet placering i ejendomme. Den forøgede tilgang af investorer giver mulighed for at fastholde og udbygge lancering af projekter samt etablering af nye administrationsopgaver. Som tidligere nævnt kan det forventes, at året også bliver præget af salg af eksisterende projekter. I 2017 forventer ledelsen et resultat på niveau med 2016.

Den valgte organisationsform med få medarbejdere, tætte relationer til samarbejdspartnere samt aktiviteter i datterselskaber bliver fastholdt i 2017.

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		4.325.445	3.540.222
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	7.299.446	5.735.649
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	4.043
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.262.573)</u>	<u>(3.032.081)</u>
Bruttoresultat		8.362.318	6.247.833
Personaleomkostninger	2	(2.775.254)	(2.416.280)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(172.516)</u>	<u>(150.694)</u>
Driftsresultat		5.414.548	3.680.859
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.345.677	4.413.832
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.275.088	4.624.767
Andre finansielle indtægter	4	275.586	285.060
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(657.360)</u>	<u>(199.768)</u>
Resultat før skat		13.653.539	12.804.750
Skat af årets resultat	6	<u>269.556</u>	<u>(66.871)</u>
Årets resultat		<u>13.923.095</u>	<u>12.737.879</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.620.765	9.056.599
Overført resultat		<u>5.302.330</u>	<u>3.681.280</u>
		<u>13.923.095</u>	<u>12.737.879</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.700.000	2.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		259.157	431.673
Materielle anlægsaktiver	7	<u>2.959.157</u>	<u>3.131.673</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.983.252	11.057.575
Kapitalandele i associerede virksomheder		43.772.530	36.556.095
Andre værdipapirer og kapitalandele		34.175.238	23.975.792
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>89.931.020</u>	<u>71.589.462</u>
Anlægsaktiver		<u>92.890.177</u>	<u>74.721.135</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	153.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.549	1.206.347
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.875.448	489.049
Andre tilgodehavender		119.664	175.891
Tilgodehavender		<u>12.014.661</u>	<u>2.024.733</u>
Likvide beholdninger		<u>346.093</u>	<u>1.120.956</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.360.754</u>	<u>3.145.689</u>
Aktiver		<u>105.250.931</u>	<u>77.866.824</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		32.054.436	27.277.324
Overført overskud eller underskud		<u>45.733.564</u>	<u>36.587.581</u>
Egenkapital		<u>87.788.000</u>	<u>73.864.905</u>
Udskudt skat		<u>3.673.000</u>	<u>1.405.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.673.000</u>	<u>1.405.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		699.579	748.318
Anden gæld		<u>5.046.545</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>5.746.124</u>	<u>748.318</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	275.302	48.602
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.796.827	0
Skyldig selskabsskat		160.352	1.066.871
Anden gæld		<u>811.326</u>	<u>733.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.043.807</u>	<u>1.848.601</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.789.931</u>	<u>2.596.919</u>
Passiver		<u>105.250.931</u>	<u>77.866.824</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	27.277.324	36.587.581	73.864.905
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(3.420.000)	3.420.000	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(99.950)	99.950	0
Overført til reserver	0	(323.703)	323.703	0
Årets resultat	0	8.620.765	5.302.330	13.923.095
Egenkapital ultimo	10.000.000	32.054.436	45.733.564	87.788.000

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Posten består af dagsværdiregulering af andre kapitalandele.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>172.516</u>	<u>150.694</u>
	<u>172.516</u>	<u>150.694</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.920	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>259.666</u>	<u>285.060</u>
	<u>275.586</u>	<u>285.060</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	185.597
Renteomkostninger i øvrigt	375.429	6.211
Øvrige finansielle omkostninger	<u>281.931</u>	<u>7.960</u>
	<u>657.360</u>	<u>199.768</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	160.352	1.066.871
Ændring af udskudt skat	620.000	(1.000.000)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(1.049.908)</u>	<u>0</u>
	<u>(269.556)</u>	<u>66.871</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.229.441	1.401.135
Kostpris ultimo	2.229.441	1.401.135
Af- og nedskrivninger primo	0	(969.462)
Årets afskrivninger	0	(172.516)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.141.978)
Dagsværdireguleringer primo	470.559	0
Dagsværdireguleringer ultimo	470.559	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.700.000	259.157

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 2,7% pr. 31.12.2016 mod 2,7% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,6 mio. kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdis- papirer og kapital- andele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	350.000	19.986.346	10.056.381
Tilgange	0	3.365.000	3.450.000
Kostpris ultimo	350.000	23.351.346	13.506.381
Opskrivninger primo	10.707.575	16.569.749	13.919.411
Andel af årets resultat	4.345.677	4.275.088	0
Udbytte	(3.420.000)	(99.950)	0
Dagsværdireguleringer	0	0	6.749.446
Tilbageførsel ved afgang	0	(323.703)	0
Opskrivninger ultimo	11.633.252	20.421.184	20.668.857
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.983.252	43.772.530	34.175.238

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	48.602	48.602	699.579	502.907
Anden gæld	226.700	0	5.046.545	4.139.745
	275.302	48.602	5.746.124	4.642.652

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med C.M. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 18.924 t.kr. i K/S Marsk Centret.

Kautionen er maksimeret til 918 t.kr.

Noter

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 862 t.kr. i K/S Vesterløkken, Åbyhøj.
Kautionen er limiteret til 90% af bankgælden og maksimeret til 775 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 0 t.kr. i K/S Brunbjergvej.
Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.174 t.kr. i K/S Kirstinehøj.
Kautionen er maksimeret til 2.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 42.533 t.kr. i K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N.
Kautionen er maksimeret til 13230 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 3.538 t.kr. i K/S Kirstinehøj II, Kastrup.
Kautionen er maksimeret til 884 t.kr.

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

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 15.169 t.kr. i K/S Helgolandsgade.
Kautionen er maksimeret til 4.800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 25.398 t.kr. i K/S Daugbjergvej 26, Århus.
Kautionen er maksimeret til 1.875 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 prioritetsgæld på 14.863 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.
Kautionen er maksimeret til 800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 34.332 t.kr. i Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej A/S.
Kautionen er maksimeret til 707 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 36.212 t.kr. i Amagerbrogade 118 A/S.
Kautionen er maksimeret til 582 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.492 t.kr. i Ejendomsselskabet Venøgade.
Kautionen er maksimeret til 450 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 3.157 t.kr. i K/S Ørkildsgade.
Kautionen er maksimeret til 2.100 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 19.969 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.
Kautionen er maksimeret til 412 t.kr.

Noter

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 352 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S. Kautionen er maksimeret til 80 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 1.125 t.kr. i K/S Aalborg Retail. Kautionen er maksimeret til 1.920 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 21.570 t.kr. i Dr. Olgas Vej 1 A/S. Kautionen er maksimeret til 460 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 46.846 t.kr. i Ejendomsselskabet Ahornvej A/S. Kautionen er maksimeret til 485 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 45.384 t.kr. i Ejendomsselskabet Hillerød A/S. Kautionen er maksimeret til 650 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 25.453 t.kr. i Ejendomsselskabet Hvidovre Torv A/S. Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 27.924 t.kr. i Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S. Kautionen er maksimeret til 421 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 43.880 t.kr. i Ejendomsselskabet Linkøpingvej A/S. Kautionen er maksimeret til 650 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 24.900 t.kr. i Ejendomsselskabet Bellevue A/S. Kautionen er maksimeret til 1.250 t.kr.s

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.700.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Brunbjergvej, Risskov er pantsat kapitalandele. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 3.746 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 345 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Komplementarselskabet Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 33 t.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.

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 forøgelse af driftsresultatet på 8 t.kr. Indvikningen udgør endvidere en forøgelse af af årets resultat før skat på 8 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøget med 6 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøget med 6 t.kr.

Præsentation af Andre værdipapir og kapitalandele

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende præsentation af Andre værdipapir og kapitalandele. Reklassifikationen er sket til finansielle anlægsaktiver. Ændringen har endvidere betydet at der er sket binding af reserve for nettoopskrivning på egenkapitalen. Der er sket tilpasning af sammenligningstallene som følge heraf. Ændringen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital. Ændringerne i anvendt regnskabspraksis kan henføres til ændringen af årsregnskabsloven som er trådt i kraft for regnskaber med balancedato efter 01.01.2016.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og andre kapitalandele omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og andre kapitalandele som er målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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.

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 forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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

Anvendt regnskabspraksis

år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi svarende til indre værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.