
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

c/o Dansk Financia A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 21 26 36 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/5 2019

Per Solberg Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. maj 2019

Direktion

Per Solberg Hansen
direktør

Bestyrelse

Anders Steen Westermann
formand

Peter Morten Andreassen

Peter Vagn-Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 20. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne9947

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
c/o Dansk Financia A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Telefon: 35 38 19 01
E-mail: indbakke@danskfinancia.dk

CVR-nr.: 21 26 36 13
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Anders Steen Westermann, formand
Peter Morten Andreassen
Peter Vagn-Jensen

Direktion

Per Solberg Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at foretage anlæg af de pengemidler selskabet råder over ved at erhverve og eje aktier, obligationer, pantebreve og andre pengeeffekter samt ved at erhverve, bebygge, sælge eller udleje og administrere faste ejendomme og løsøre hertil.

Selskabet er moderselskab for de 100% ejede dattervirksomheder Helios Ejendomsselskab A/S og Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS samt den 86% ejede dattervirksomhed Jensen & Møller Holding A/S.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 111.377.805, heraf værdireguleringer på DKK 73.620.551, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 482.117.051.

Selskabet har i året solgt otte ejerlejligheder og selskabets otte udlejningsejendomme til beboelse og erhverv. Salget har medført en avance på DKK 68.002.736, som indgår i værdireguleringer.

I Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder indgår tillige værdiregulering af ejendomme i forbindelse med salg af dattervirksomheder.

For nærmere beskrivelse heraf henvises til koncernårsrapport for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.681.807	7.227.447
Værdiregulering og salg af investeringsejendomme	1	73.620.551	46.996.646
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		77.302.358	54.224.093
Personaleomkostninger	2	-405.000	-305.000
Resultat før finansielle poster		76.897.358	53.919.093
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		61.404.118	10.497.684
Finansielle indtægter	3	411.573	9.729.739
Finansielle omkostninger	4	-12.923.246	-7.364.564
Resultat før skat		125.789.803	66.781.952
Skat af årets resultat	5	-14.411.998	-12.682.472
Årets resultat		111.377.805	54.099.480

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Overført resultat		111.377.805	44.099.480
		111.377.805	54.099.480

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		182.201.093	450.971.607
Materielle anlægsaktiver	6	182.201.093	450.971.607
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	117.026.851	180.780.265
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	35.000.000
Andre tilgodehavender		4.263.158	4.854.059
Finansielle anlægsaktiver		121.290.009	220.634.324
Anlægsaktiver		303.491.102	671.605.931
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.466.651	9.551.018
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.825.874	1.683.724
Andre tilgodehavender		550.080	470.118
Selskabsskat		14.472.696	0
Periodeafgrænsningsposter		57.534	69.020
Tilgodehavender		91.372.835	11.773.880
Likvide beholdninger		202.392.361	21.221.035
Omsætningsaktiver		293.765.196	32.994.915
Aktiver		597.256.298	704.600.846

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Overført resultat		471.617.051	360.306.587
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Egenkapital	8	482.117.051	380.806.587
Hensættelse til udskudt skat		30.502.650	33.289.252
Andre hensættelser		0	565.566
Hensatte forpligtelser		30.502.650	33.854.818
Gæld til realkreditinstitutter		41.045.157	229.461.015
Kreditinstitutter		412.037	344.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.840.770	21.218.703
Deposita		348.386	3.911.004
Langfristede gældsforpligtelser	9	63.646.350	254.935.421
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.985.357	3.802.309
Kreditinstitutter	9	0	8.772.576
Modtagne forudbetalinger fra kunder		428.481	2.648.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.544.635	1.955.636
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	1.017.901	9.774.095
Selskabsskat		0	7.899.218
Anden gæld		13.873	152.139
Kortfristede gældsforpligtelser		20.990.247	35.004.020
Gældsforpligtelser		84.636.597	289.939.441
Passiver		597.256.298	704.600.846
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Værdiregulering og salg af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	5.617.815	25.744.202
Salg af ejendomme	68.002.736	21.252.444
	73.620.551	46.996.646
2 Personaleomkostninger		
Bestyrelshonorarer	405.000	305.000
	405.000	305.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	388.128	9.685.488
Andre finansielle indtægter	23.445	44.251
	411.573	9.729.739
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	622.067	218.703
Andre finansielle omkostninger	12.301.179	7.145.861
	12.923.246	7.364.564
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.951.304	8.057.485
Årets udskudte skat	-2.786.602	4.627.836
Regulering af skat vedrørende tidligere år	247.296	-2.849
	14.411.998	12.682.472

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	313.221.701
Tilgang i årets løb	26.303.662
Afgang i årets løb	-290.458.204
Kostpris 31. december	<u>49.067.159</u>
Værdireguleringer 1. januar	137.749.906
Årets værdireguleringer	5.617.815
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-10.233.787
Værdireguleringer 31. december	<u>133.133.934</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>182.201.093</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse heraf.

Investeringssejendomme udgøres af ejerlejligheder til beboelse. Fastlæggelsen af dagsværdi er baseret på realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme, mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg eller statistiske oplysninger om salgspriser i området fra Realkreditrådet, såfremt der ikke foreligger konkrete, aktuelle markedsdata.

Fra den beregnede dagsværdi fratrækkes et nedslag på 40% som følge af, at ejerlejlighederne er behæftet med en lejekontrakt. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint vil medføre en ændring af værdiansættelsen på DKK 3,0 mio. før skat.

Selskabets garage- og carportanlæg er værdiansat til DKK 0, idet det vurderes, at det på sigt vil kræve væsentlige investeringer at opnå en højere værdi.

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	188.120.329	143.751.639
Tilgang i årets løb	83.600.000	44.368.690
Afgang i årets løb	-171.706.203	0
Kostpris 31. december	<u>100.014.126</u>	<u>188.120.329</u>
Værdireguleringer 1. januar	-7.340.064	-3.889.417
Årets resultat	61.404.118	11.974.097
Modtagne udbytter	-9.632.220	-13.948.330
Afskrivning på goodwill	0	-1.476.414
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-27.419.109	0
Værdireguleringer 31. december	<u>17.012.725</u>	<u>-7.340.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>117.026.851</u>	<u>180.780.265</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Andel	Egenkapital	Årets resultat
Helios Ejendomsselskab A/S	Kgs. Lyngby	500.000	100%	6.214.654	753.313
Jensen & Møller Holding A/S	Kgs. Lyngby	5.018.201	86%	75.171.011	8.024.025
Ejendomsholdingselskabet					
Stabilia I ApS	Kgs. Lyngby	100.000	100%	46.159.014	59.014

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.500.000	360.306.584	10.000.000	380.806.584
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-67.338	0	-67.338
Årets resultat	0	111.377.805	0	111.377.805
Egenkapital 31. december	<u>10.500.000</u>	<u>471.617.051</u>	<u>0</u>	<u>482.117.051</u>

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	32.626.473	222.064.057
Mellem 1 og 5 år	8.418.684	7.396.958
Langfristet del	41.045.157	229.461.015
Inden for 1 år	1.985.357	3.802.309
	43.030.514	233.263.324
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	412.037	344.699
Langfristet del	412.037	344.699
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	8.772.576
	412.037	9.117.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	21.840.770	21.218.703
Langfristet del	21.840.770	21.218.703
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.017.901	9.774.095
	22.858.671	30.992.798
Deposita		
Efter 5 år	348.386	3.911.004
Langfristet del	348.386	3.911.004
Inden for 1 år	0	0
	348.386	3.911.004

Selskabet har indgået aftale om renteswap til sikring af fremtidige pengestrømme på variabelt forrentet prioritetsgæld. Aftalen, der udløber i 2021, har pr. balancedagen en negativ kursværdi på DKK 412.037.

Selskabet har i forbindelse med udlejning modtaget deposita, som refunderes i takt med, at lejlighederne fraflyttes.

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har pr. balancedagen tinglyst prioritetsgæld i ejerlejligheder for i alt DKK 43.030.514. Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort til DKK 182.201.093.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerforeninger har selskabet i henhold til ejerforeningernes vedtægter tinglyst pantstiftende sikkerhed for de enkelte lejligheder.

Til sikkerhed for alt mellemværende har selskabet givet kreditinstitut transport i udbytte, der modtages fra dattervirksomheden Jensen & Møller Holding A/S, som ejes med 86%.

I forbindelse med igangværende byggesag vedrørende modernisering af ejendomme har selskabet stillet bankgaranti til entreprenør på i alt DKK 4.993.736.

Aktierne i selskabet er af moderfonden, Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser på DKK 1.676.172 (2017: DKK 2.262.572) i henhold til Lejelovens § 22 om indvendig vedligeholdelse.

Selskabet er i kraft af sin beholdning af ejerlejligheder medlem af ejerforeninger, hvis gældsforpligtelser selskabet hæfter for solidarisk.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen fremgår af ovenstående balance. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for dets moderfond

Navn	Hjemsted
Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond	Kgs. Lyngby

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Erik og Susanna Olesens Almenvelgørende Fond har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder primært omkostninger til selskabets administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sam-mendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkost-ninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Værdiregulering og salg af investeringsejendomme

Værdireguleringer af ejerlejligheder til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ved afhændelse af ejerlejligheder indregnes salgsprisen på den faktiske overtagelsesdag, svarende til købers dispositionsdag. De tilknyttede omkostninger omfatter lejlighedens dagsværdi samt direkte henførbare salgsomkostninger og eventuelle istandsættelsesomkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-skabsåret.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i ejerlejligheder til beboelse og erhverv samt garage- og carportanlæg med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris samt direkte henførbare købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er baseret på tilgængelige oplysninger om den regnskabsmæssige indre værdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.