
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 21 26 36 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /5 2020

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. maj 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 6. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Henrik Hornbæk
statsautoriseret revisor
mne32802

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 2019 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 pr. 31. december 2019 moderselskab for de 100% ejede dattervirksomheder Helios Ejendomsselskab A/S, Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS, EOE Studieboliger ApS samt den 86% ejede dattervirksomhed Jensen & Møller Holding A/S.

Efter balancedagen er følgende selskaber tilføjet koncernen som 100% datterselskaber: Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS, Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning II ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia III ApS og Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning III ApS samt Valdemarsgade 33 ApS.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 5.845.578, heraf værdireguleringer på DKK 4.849.766, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 487.989.403.

Selskabet har i året solgt otte ejerlejligheder. Salget har medført en avance på DKK 7.438.571, som indgår i værdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

For så vidt angår efterfølgende begivenheder afledt af Covid-19 henvises til note 1.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.909.899	3.681.807
Værdiregulering og salg af investeringsejendomme	2	4.849.766	73.620.551
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		6.759.665	77.302.358
Personaleomkostninger	3	-405.000	-405.000
Resultat før finansielle poster		6.354.665	76.897.358
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.076.985	61.404.118
Finansielle indtægter	4	22.825	411.573
Finansielle omkostninger	5	-2.828.011	-12.923.246
Resultat før skat		6.626.464	125.789.803
Skat af årets resultat	6	-780.886	-14.411.998
Årets resultat		5.845.578	111.377.805

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-11.358.750	17.012.725
Overført resultat	17.204.328	94.365.080
	5.845.578	111.377.805

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		172.602.973	182.201.093
Materielle anlægsaktiver	7	172.602.973	182.201.093
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	212.380.506	117.026.851
Andre værdipapirer og kapitalandele		151.263.913	0
Andre tilgodehavender		4.239.152	4.263.158
Finansielle anlægsaktiver		367.883.571	121.290.009
Anlægsaktiver		540.486.544	303.491.102
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.209.691	12.466.651
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	63.825.874
Andre tilgodehavender		541.192	550.080
Selskabsskat	6	638.438	14.472.696
Periodeafgrænsningsposter		1.147.401	57.534
Tilgodehavender		7.536.722	91.372.835
Likvide beholdninger		38.473.474	202.392.361
Omsætningsaktiver		46.010.196	293.765.196
Aktiver		586.496.740	597.256.298

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.653.975	17.012.725
Overført resultat		471.835.428	454.604.326
Egenkapital		487.989.403	482.117.051
Hensættelse til udskudt skat		28.302.133	30.502.650
Hensatte forpligtelser		28.302.133	30.502.650
Gæld til realkreditinstitutter		36.660.633	41.045.157
Kreditinstitutter		385.263	412.037
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.367.509	21.840.770
Deposita		333.693	348.386
Langfristede gældsforpligtelser	9	61.747.098	63.646.350
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.458.900	1.985.357
Modtagne forudbetalinger fra kunder		180.994	428.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.976.875	17.544.635
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	3.454.234	1.017.901
Anden gæld		1.387.103	13.873
Kortfristede gældsforpligtelser		8.458.106	20.990.247
Gældsforpligtelser		70.205.204	84.636.597
Passiver		586.496.740	597.256.298
Efterfølgende begivenheder	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.500.000	17.012.725	454.604.326	482.117.051
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	26.774	26.774
Årets resultat	0	-11.358.750	17.204.328	5.845.578
Egenkapital 31. december	10.500.000	5.653.975	471.835.428	487.989.403

Noter til årsregnskabet

1 Efterfølgende begivenheder

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabets investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, består i al overvejende grad af ejendomme til boligudlejning, som ikke forventes væsentlig påvirket heraf. Ved fastsættelse af dagsværdi indgår dog forventet afkastkrav for den pågældende type ejendomme pr. balancedagen, som kan være forskellig fra de forventninger, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Værdiregulering og salg af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.588.805	5.617.815
Salg af ejendomme	7.438.571	68.002.736
	4.849.766	73.620.551
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorarer	405.000	405.000
	405.000	405.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	388.128
Andre finansielle indtægter	22.825	23.445
	22.825	411.573
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	738.321	622.067
Andre finansielle omkostninger	1.705.600	12.301.179
Kursreguleringer	384.090	0
	2.828.011	12.923.246

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.981.403	16.951.304
Årets udskudte skat	-2.200.517	-2.786.602
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	247.296
	<u>780.886</u>	<u>14.411.998</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		49.067.159
Tilgang i årets løb		3.882.683
Afgang i årets løb		<u>-2.671.871</u>
Kostpris 31. december		<u>50.277.971</u>
Værdireguleringer 1. januar		133.133.933
Årets værdireguleringer		-2.588.805
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>-8.220.126</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>122.325.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>172.602.973</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Investeringsejendomme udgøres af ejerlejligheder til beboelse. Fastlæggelsen af dagsværdi er baseret på realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme, mægler vurderinger 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 2,9 mio. før skat.

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	122.699.126	188.120.329
Tilgang i årets løb	84.040.000	83.600.000
Afgang i årets løb	0	-171.706.203
Kostpris 31. december	<u>206.739.126</u>	<u>100.014.126</u>
Værdireguleringer 1. januar	17.012.725	-7.340.064
Årets resultat	3.076.986	61.404.118
Modtagne udbytter	-14.448.331	-9.632.220
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-27.419.109
Værdireguleringer 31. december	<u>5.641.380</u>	<u>17.012.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>212.380.506</u>	<u>117.026.851</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Andel	Egenkapital	Årets resultat
Helios Ejendomsselskab A/S	Kgs. Lyngby	500.000	100%	5.005.567	290.912
Jensen & Møller Holding A/S	Kgs. Lyngby	5.018.201	86%	64.446.021	4.329.613
Ejendomsholdingselskabet					
Stabilia I ApS	Kgs. Lyngby	100.000	100%	129.221.227	-878.770
EOE Studiebolig ApS	Kgs. Lyngby	40.000	100%	22.725.000	0

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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	30.483.824	32.626.473
Mellem 1 og 5 år	6.176.809	8.418.684
Langfristet del	36.660.633	41.045.157
Inden for 1 år	1.458.900	1.985.357
	38.119.533	43.030.514
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	385.263	412.037
Langfristet del	385.263	412.037
Inden for 1 år	0	0
	385.263	412.037
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	24.367.509	21.840.770
Langfristet del	24.367.509	21.840.770
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	3.454.234	1.017.901
	27.821.743	22.858.671
Deposita		
Efter 5 år	333.693	348.386
Langfristet del	333.693	348.386
Inden for 1 år	0	0
	333.693	348.386

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 389.182.

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 38.118.533. Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort til DKK 172.602.973.

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 3.068.736.

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 1.506.793 (2018: DKK 1.676.172) 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.

Selskabet har en opsigelsesperiode på 6 måneder på nuværende administrationskontrakt overfor administrationsselskabet.

Noter til årsregnskabet

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 2019 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 2019 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 posterings 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 velinformede 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 blandt andet har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen blandt andet 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.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

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

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 ved-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 provenu 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.