
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

c/o Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800
Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 21 26 36 13

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/4 2024

Per Solberg Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 29. april 2024

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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; 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 29. april 2024

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 Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Telefon: 45 26 01 02 Email: info@newsec.dk CVR-nr: 21 26 36 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. december 1959 Regnskabsår: 65. regnskabsår Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Anders Steen Westermann, formand Peter Morten Andreassen Peter Vagn-Jensen
Direktion	Per Solberg Hansen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

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 2023 moderselskab for de 100% ejede dattervirksomheder Helios Ejendomsselskab A/S, Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia III ApS, EOE Studieboliger ApS, Valdemarsgade 33 ApS samt den 95% ejede dattervirksomhed Jensen & Møller Holding A/S.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 13.899.577 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 558.616.802.

Værdireguleringer, DKK -10.898.554, består af realiseret avance ved salg af lejligheder, DKK -11.492.047 og urealiseret værdiregulering til dagsværdi, DKK 593.493, af lejligheden der er i behold pr. 31. december 2023.

Selskabet har i 2023 solgt 75 ejerlejligheder til beboelse. Den samlede salgssum andrager DKK 159.293.000.

Ledelsen anser samlet set årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab før værdiregulering		-2.049.927	-938.631
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-10.898.554	-21.263.835
Bruttotab efter værdiregulering		-12.948.481	-22.202.466
Personaleomkostninger	3	-705.000	-1.005.000
Resultat før finansielle poster		-13.653.481	-23.207.466
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-611.542	-33.932.198
Finansielle indtægter		587.726	1.229
Finansielle omkostninger	4	-4.014.641	-1.790.453
Resultat før skat		-17.691.938	-58.928.888
Skat af årets resultat	5	3.792.361	9.496.343
Årets resultat		-13.899.577	-49.432.545

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	10.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-611.542	-49.281.438
Overført resultat	-13.288.035	-14.151.107
	-13.899.577	-49.432.545

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		2.995.000	166.097.207
Materielle anlægsaktiver	6	2.995.000	166.097.207
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	506.098.820	487.706.728
Andre tilgodehavender		454.839	3.590.453
Finansielle anlægsaktiver		506.553.659	491.297.181
Anlægsaktiver		509.548.659	657.394.388
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.413	3.071.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.314.440	3.106.385
Andre tilgodehavender		32.458	113.868
Selskabsskat		0	3.814.700
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		10.541.482	2.160.300
Tilgodehavender		16.890.793	12.266.427
Likvide beholdninger		104.540.291	0
Omsætningsaktiver		121.431.084	12.266.427
Aktiver		630.979.743	669.660.815

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.663.540	5.275.082
Overført resultat		539.453.262	552.741.297
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital		554.616.802	572.516.379
Hensættelse til udskudt skat		445.000	29.606.127
Hensatte forpligtelser		445.000	29.606.127
Gæld til realkreditinstitutter		0	18.051.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	36.601.931
Deposita		0	276.747
Langfristede gældsforpligtelser	8	0	54.930.222
Gæld til realkreditinstitutter	8	0	1.485.855
Kreditinstitutter		0	7.998.501
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	355.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.443.629	563.563
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	41.410.815	1.500.000
Selskabsskat		31.780.482	0
Anden gæld		1.283.015	705.000
Kortfristede gældsforpligtelser		75.917.941	12.608.087
Gældsforpligtelser		75.917.941	67.538.309
Passiver		630.979.743	669.660.815
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.500.000	5.275.082	552.741.297	4.000.000	572.516.379
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-611.542	-13.288.035	0	-13.899.577
Egenkapital 31. december	10.500.000	4.663.540	539.453.262	0	554.616.802

På selskabets ordinære generalforsamling d. 28. april 2023 blev det foreslåede udbytte på DKK 4.000.000 vedtaget. Beløbet er endnu ikke udbetalt og indgår under kortfristede gældsforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	593.493	-24.509.645
Salg af ejendomme	-11.492.047	3.245.810
	-10.898.554	-21.263.835
	2023	2022
	DKK	DKK
2. Andre driftsindtægter		
Øvrige indtægter	277.204	0
	277.204	0
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	705.000	405.000
Pensioner	0	600.000
	705.000	1.005.000
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	705.000	1.005.000
	705.000	1.005.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	2023	2022
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.992.433	828.995
Andre finansielle omkostninger	2.022.208	961.458
	4.014.641	1.790.453

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	25.383.000	153.000
Årets udskudte skat	-29.161.127	-6.532.729
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-14.234	-3.116.614
	<u>-3.792.361</u>	<u>-9.496.343</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	36.452.927
Tilgang i årets løb	802.762
Afgang i årets løb	-36.291.763
Kostpris 31. december	<u>963.926</u>
Værdireguleringer 1. januar	129.644.280
Årets værdireguleringer	593.493
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-128.206.699
Værdireguleringer 31. december	<u>2.031.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.995.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Fastlæggelsen af dagsværdien 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 markedsdate.

Den indregnede dagsværdi svarer til følgende m2-pris:

(Type: Bolig), (Område: København), (Pris pr m2 (gns): 49.098)

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	482.431.646	450.431.646
Tilgang i årets løb	19.003.634	32.000.000
Kostpris 31. december	<u>501.435.280</u>	<u>482.431.646</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.275.082	54.556.518
Årets resultat	-611.542	-33.932.198
Modtagne udbytter	0	-15.356.385
Andre reguleringer	0	7.147
Værdireguleringer 31. december	<u>4.663.540</u>	<u>5.275.082</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>506.098.820</u>	<u>487.706.728</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helios Ejendomsselskab A/S	Kgs. Lyngby	500.000	100%	7.190.985	515.011
Jensen & Møller Holding A/S	Kgs. Lyngby	5.018.201	95%	56.840.027	3.694.968
Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS	Kgs. Lyngby	100.000	100%	184.941.676	-7.815.808
Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS	Kgs. Lyngby	100.000	100%	140.396.274	3.394.518
Ejendomsholdingselskabet Stabilia III ApS	Kgs. Lyngby	100.000	100%	64.919.160	-568.668
EOE Studieboliger ApS	Kgs. Lyngby	40.000	100%	33.688.875	-1.096
Valdemarsgade 33 ApS	Kgs. Lyngby	200.000	100%	20.957.124	631.059

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	11.763.413
Mellem 1 og 5 år	0	6.288.131
Langfristet del	0	18.051.544
Inden for 1 år	0	1.485.855
	<u>0</u>	<u>19.537.399</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	36.601.931
Langfristet del	0	36.601.931
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	41.410.815	1.500.000
	<u>41.410.815</u>	<u>38.101.931</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	276.747
Langfristet del	0	276.747
Inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>276.747</u>

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

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme	2.995.000	166.097.207
----------------------	-----------	-------------

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 95%.

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

Andre eventualforpligtelser

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 administrationselskabet.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for dets moderfond

Navn	Hjemsted
Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond	Kgs. Lyngby

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 for Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende 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 dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater 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. Resultater 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.

Resultatopgørelse

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.

Noter til årsregnskabet

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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 regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på 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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for ejendomme 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

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og 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 noterede investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.