
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 21 26 36 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
28/04 2023

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 28. april 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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.

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 28. april 2023

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
E-mail: info@newsec.dk

CVR-nr.: 21 26 36 13
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 16. december 1959
Regnskabsår: 64. regnskabsår
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

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 2022 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 86% ejede dattervirksomhed Jensen & Møller Holding A/S.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 49.432.545 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 572.516.379.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af værdireguleringer på investeringsejendom, på -24,5 mio.kr. samt indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder på -33,9 mio.kr., der ligeledes i al væsentlighed kan henføres til negative værdireguleringer på investeringsejendomme.

De nuværende markedsbetingelser taget i betragtning, anses årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at resultatet før værdireguleringer for det kommende år vil være på niveau med indeværende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-938.631	-1.754.877
Værdiregulering og salg af investeringsejendomme	1	-21.263.835	36.007.339
Bruttotab efter værdireguleringer		-22.202.466	34.252.462
Personaleomkostninger	2	-1.005.000	-405.000
Resultat før finansielle poster		-23.207.466	33.847.462
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	7	-33.932.198	37.857.413
Finansielle indtægter	3	1.229	298.375
Finansielle omkostninger	4	-1.790.453	-3.009.957
Resultat før skat		-58.928.888	68.993.293
Skat af årets resultat	5	9.496.343	-7.390.879
Årets resultat		-49.432.545	61.602.414

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	10.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-49.281.438	18.738.318
Overført resultat	-14.151.107	42.864.096
	-49.432.545	61.602.414

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		166.097.207	198.161.064
Materielle anlægsaktiver	6	166.097.207	198.161.064
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	487.706.728	504.988.164
Andre tilgodehavender		3.590.453	4.290.626
Finansielle anlægsaktiver		491.297.181	509.278.790
Anlægsaktiver		657.394.388	707.439.854
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.071.174	14.521.998
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.106.385	0
Andre tilgodehavender		113.868	54.948
Selskabsskat		3.814.700	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		2.160.300	5.083.882
Tilgodehavender		12.266.427	19.660.828
Likvide beholdninger		0	11.132.875
Omsætningsaktiver		12.266.427	30.793.703
Aktiver		669.660.815	738.233.557

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.275.082	54.556.520
Overført resultat		552.741.297	571.892.404
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		572.516.379	636.948.924
Hensættelse til udskudt skat		29.606.127	36.138.856
Hensatte forpligtelser		29.606.127	36.138.856
Gæld til realkreditinstitutter		18.051.544	25.930.152
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.601.931	25.317.212
Deposita		276.747	295.819
Langfristede gældsforpligtelser	8	54.930.222	51.543.183
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.485.855	1.191.895
Kreditinstitutter		7.998.501	1.979.191
Modtagne forudbetalinger fra kunder		355.168	376.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		563.563	1.821.043
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	1.500.000	0
Selskabsskat		0	7.112.891
Anden gæld		705.000	1.121.171
Kortfristede gældsforpligtelser		12.608.087	13.602.594
Gældsforpligtelser		67.538.309	65.145.777
Passiver		669.660.815	738.233.557
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.500.000	54.556.520	566.892.404	5.000.000	636.948.924
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Årets resultat	0	-49.281.438	-4.151.107	4.000.000	-49.432.545
Egenkapital 31. december	10.500.000	5.275.082	552.741.297	4.000.000	572.516.379

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Værdiregulering og salg af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-24.509.645	19.128.643
Salg af ejendomme	3.245.810	16.878.696
	-21.263.835	36.007.339
2 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorarer	405.000	405.000
Investeringskomité	600.000	0
	1.005.000	405.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	0	277.154
Andre finansielle indtægter	1.229	21.221
	1.229	298.375
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	828.995	735.323
Andre finansielle omkostninger	961.458	2.274.634
	1.790.453	3.009.957
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	153.000	7.873.000
Årets udskudte skat	-6.532.729	-1.022.261
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3.116.614	540.140
	-9.496.343	7.390.879

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	39.437.219
Afgang i årets løb	-2.984.292
Kostpris 31. december	<u>36.452.927</u>
Værdireguleringer 1. januar	158.723.845
Årets værdireguleringer	-24.509.645
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.569.920
Værdireguleringer 31. december	<u>129.644.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>166.097.207</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, mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg eller statistiske oplysninger om salgspriser i området fra Realkreditrådet, såfremt der ikke foreligger konkrete aktuelle markedsdate.

Den beregnede dagsværdi på boliger er baseret på ejerlejlighed uden lejekontrakt. Fra værdi som "fri" ejerlejlighed fratrækkes 30% (2021: 25%) som følge af, at der er uopsigelige lejeforhold i de pågældende lejligheder. Nedslaget er ledelsens bedste skøn over det markedskonforme nedslag. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdi på DKK 2,6 mio. før skat.

Den indregnede dagsværdi svarer til følgende m2-pris:

Type	Område	Pris pr m2 (gns)
Bolig	Storkøbenhavn	30.600

Selskabets garage- og carpotanlæg er værdiansat til DKK 0.

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	450.431.646	322.431.646
Tilgang i årets løb	32.000.000	128.000.000
Kostpris 31. december	<u>482.431.646</u>	<u>450.431.646</u>
Værdireguleringer 1. januar	54.556.518	35.805.608
Årets resultat	-33.932.198	37.714.061
Modtagne udbytter	-15.356.385	-18.946.959
Andre reguleringer	7.147	-16.192
Værdireguleringer 31. december	<u>5.275.082</u>	<u>54.556.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>487.706.728</u>	<u>504.988.164</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helios Ejendomsselskab A/S	Kgs. Lyngby	500.000	100%	6.675.974	-635.861
Jensen & Møller Holding A/S Ejendomsholdingselskabet	Kgs. Lyngby	5.018.201	86%	55.654.161	-4.921.155
Stabilia I ApS Ejendomsholdingselskabet	Kgs. Lyngby	100.000	100%	190.757.484	-18.279.398
Stabilia II ApS Ejendomsholdingselskabet	Kgs. Lyngby	100.000	100%	126.401.754	-5.825.069
Stabilia III ApS	Kgs. Lyngby	100.000	100%	65.487.828	1.225.941
EOE Studieboliger ApS	Kgs. Lyngby	40.000	100%	32.189.971	-2.833.048
Valdemarsgade 33 ApS	Kgs. Lyngby	200.000	100%	18.326.067	-3.352.095

Noter til årsregnskabet

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:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.763.413	20.873.020
Mellem 1 og 5 år	6.288.131	5.057.132
Langfristet del	18.051.544	25.930.152
Inden for 1 år	1.485.855	1.191.895
	19.537.399	27.122.047
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	36.601.931	25.317.212
Langfristet del	36.601.931	25.317.212
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.500.000	0
	38.101.931	25.317.212
Deposita		
Efter 5 år	276.747	295.819
Langfristet del	276.747	295.819
Inden for 1 år	0	0
	276.747	295.819

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

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme	166.097.207	198.161.064

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%.

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

Der er deponeret ejerpantebreve med pant i ejendommen Rådmandsgade 42B, ST. TH, 2200 København N på DKK 259.958.

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 administrationsselskabet.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

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 2020 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 2022 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. 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.

Noter til årsregnskabet

11 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

11 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 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 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

11 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

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

11 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 renteomkostning 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 nominel værdi.