



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

INITUS EJENDOMME A/S
PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2021

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Initus Ejendomme A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 21 93 65 10 Stiftet: 25. marts 1976 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Jens Kornerup Niels Kornerup Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
Direktion	Jens Kornerup Hans Christensen Lars Byrgesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. januar 2021.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Initus Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 13. januar 2021

Direktion:

Jens Kornerup

Hans Christensen

Lars Byrgesen

Bestyrelse:

Jens Kornerup

Niels Kornerup

Peter Kornerup

Kristian Kornerup

Mikkel Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Initus Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Initus Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 13. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ikke væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der kan påvirke indregning og måling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende. Der er i regnskabsåret solgt to lejligheder og én garage mod tre lejligheder i sidste regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
NETTOOMSÆTNING		62.308.106	60.003
Eksterne omkostninger.....		-21.443.248	-22.319
BRUTTORESULTAT		40.864.858	37.684
Personaleomkostninger.....	1	-2.692.069	-2.256
Af- og nedskrivninger.....		-201.600	-202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		9.635.614	10.041
DRIFTSRESULTAT		47.606.803	45.267
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	2	83.941	18
Andre finansielle indtægter.....	3	495.099	517
Andre finansielle omkostninger.....	4	-8.963.413	-9.251
RESULTAT FØR SKAT		39.222.430	36.551
Skat af årets resultat.....	5	-8.614.465	-8.040
ÅRETS RESULTAT		30.607.965	28.511
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000	7.500
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		83.941	5
Overført resultat.....		20.524.024	21.006
I ALT		30.607.965	28.511

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		826.435.600	663.596
Tekniske anlæg og maskiner.....		100.800	302
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		55.750.000	108.220
Materielle anlægsaktiver.....	6	882.286.400	772.118
Kapitalandele i dattervirksomhed.....		2.583.548	2.500
Finansielle anlægsaktiver.....	7	2.583.548	2.500
ANLÆGSAKTIVER.....		884.869.948	774.618
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		877.250	148
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		96.398.872	97.844
Andre tilgodehavender.....		10.986.846	10.741
Periodeafgrænsningsposter.....		1.383.776	2.268
Tilgodehavender.....		109.646.744	111.001
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
Værdipapirer.....		50.000	50
Likvide beholdninger.....		44.158.302	58.862
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		153.855.046	169.913
AKTIVER.....		1.038.724.994	944.531

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		88.927	5
Overført overskud.....		317.286.742	291.202
Forslag til udbytte.....		10.000.000	7.500
EGENKAPITAL.....	8	337.375.669	308.707
Hensættelse til udskudt skat.....		32.244.019	29.833
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		32.244.019	29.833
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		533.879.118	441.681
Værdi af sikringsinstrumenter.....		47.773.243	54.902
Anden gæld.....		1.141.495	1.254
Deposita.....		17.606.997	15.663
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	600.400.853	513.500
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	6.516.280	6.661
Gæld til pengeinstitutter.....		49.880	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.021.476	1.441
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		32.030.650	65.923
Selskabsskat.....		7.771.961	1.488
Anden gæld.....		6.751.641	5.504
Periodeafgrænsningsposter.....		14.562.565	11.474
Kortfristede gældsforpligtelser.....		68.704.453	92.491
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		669.105.306	605.991
PASSIVER.....		1.038.724.994	944.531
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Afledte finansielle instrumenter	13		
Koncernregnskab	14		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2018/19: 6)			
Løn og gager.....	2.652.482	2.195	
Andre personaleomkostninger.....	39.587	61	
	2.692.069	2.256	
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	83.941	18	
	83.941	18	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	443.874	443	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	51.225	74	
	495.099	517	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	92.153	113	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	8.871.260	9.138	
	8.963.413	9.251	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.203.666	5.509	
Regulering af udskudt skat.....	2.410.799	2.531	
	8.614.465	8.040	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2019.....	581.244.720	1.086.700	108.219.823
Overførsel.....	152.670.013	0	-152.670.013
Tilgang.....	2.046.137	0	100.200.190
Afgang.....	-241.025	0	0
Kostpris 30. september 2020.....	735.719.845	1.086.700	55.750.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	0	784.300	
Årets afskrivninger.....	0	201.600	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020....	0	985.900	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....	82.350.880	0	0
Årets værdireguleringer.....	9.635.614	0	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-1.270.739	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....	90.715.755	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.	826.435.600	100.800	55.750.000

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 318 lejemål i Storkøbenhavn, Roskilde, Espergærde og Værløse. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1959-2020. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,5 - 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 - 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i København. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes en afkastprocent i den lave ende af intervallet.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommene består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1960-2010. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,4 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,4 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						7
		Kapitalandele i dattervirksomhed				
Kostpris 1. oktober 2019.....		2.494.621				
Kostpris 30. september 2020.....		2.494.621				
Opskrivninger 1. oktober 2019.....		4.986				
Årets resultat		83.941				
Opskrivninger 30. september 2020.....		88.927				
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		2.583.548				
Kapitalandele i dattervirksomhed(kr.)						
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel			
EK-Ejendomsadministration A/S, Glostrup.....	2.583.548	83.941	100 %			
Egenkapital						8
	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2019.....	10.000.000	4.986	291.202.401	7.500.000	308.707.387	
Betalt udbytte.....				-7.500.000	-7.500.000	
Andre reguleringer.....			5.560.317		5.560.317	
Forslag til resultatdisponering..		83.941	20.524.024	10.000.000	30.607.965	
Egenkapital 30. september 2020.....	10.000.000	88.927	317.286.742	10.000.000	337.375.669	
Langfristede gældsforpligtelser						9
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter mv.....	540.283.398	6.404.280	457.312.044	448.230.409	6.549.277	
Værdi af sikringsinstrumenter..	47.773.243	0	0	54.901.855	0	
Anden gæld.....	1.253.495	112.000	693.495	1.365.801	112.000	
Deposita.....	17.606.997	0	17.606.997	15.662.870	0	
	606.917.133	6.516.280	475.612.536	520.160.935	6.661.277	

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

10

Eventualforpligtelser**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt for fællesregistrering af moms. Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Initus Finans ApS og EK-Ejendomsadministration A/S. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør 1.351 tkr.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kornerup Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

12 af selskabets ejendomme er helt eller delvist momsregistreret. Der påhviler disse ejendomme en momsreguleringsforpligtelse.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med oprindelig værdi på i alt 612.383 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Til sikkerhed for anden langfristet gæld er der stillet sikkerhed på i alt 2.751 tkr. i en af selskabets ejendomme.

Der er udstedt ejerantebrev på 16.641 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 549 tkr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger, garantistillelser eller påtaget sig forpligtelser i øvrigt, ud over hvad der fremgår af årsrapporten.

Nærtstående parter

12

Initus Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Øvrige koncernselskaber og beslægtede selskaber samt direktion og bestyrelse og ægtefæller til disse.

Bestemmende indflydelse

Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er hovedaktionær.

Kornerup Holding A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

Transaktioner med nærtstående parter

Initus Ejendomme A/S har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Afledte finansielle instrumenter

13

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 208.999.429 kr. og har en løbetid tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med 47.773.243 kr.

NOTER**Note****Koncernregnskab****14**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 13 84 07 17.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kornerup Holding A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 39 74 13 50.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus Ejendomme A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 13 84 07 17, samt for Kornerup Holding A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 39 74 13 50. Koncernregnskaberne kan rekvireres på selskabernes adresse.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. I nettoomsætningen indgår ligeledes avance ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg, distribution samt husleje.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Tekniske anlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.