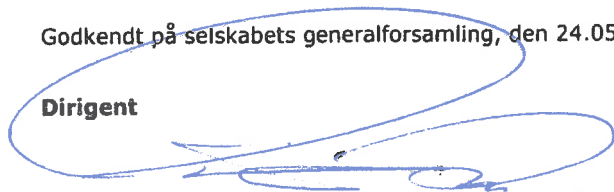


Trolling ApS
Folehavevej 7
2970 Hørsholm
CVR-nr. 24238695

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent



Navn: Henrik Løve

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trolling ApS
Folehavevej 7
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 24238695
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Direktion

Henrik Løve, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Trolling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 19.05.2017

Direktion

Henrik Løve
direktør

Bestyrelse

Ivan Sørensen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Trolling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trolling ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 19.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, industri og anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 4.047 t.kr. og et overskud efter skat på 3.141 t.kr. Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 48.663 t.kr.

Årets særdeles tilfredsstillende resultat er positivt påvirket af en betydelig forøgelse af nettoomsætningen samt værdireguleringer af finansielle aktiver og investeringsejendomme.

Selskabet har fra 2016 valgt at indregne investeringsejendomme til dagsværdi. Der henvises til yderligere omtale under anvendt regnskabspraksis.

I årets løb er der tilkøbt yderligere en ejendom med et større butiksejendom ud til den centrale del af gågaden i Aabenraa samt 6 boliglejemål med tilhørende garager og parkeringspladser.

Efter et opgraderet vedligehold på flere af investeringsejendommene befinder den realiserede forøgelse af nettoomsætningen sig på en fortsat opadgående kurve ved udgangen af 2016.

I årets løb er der endvidere købt kapitalandele i to selskaber inden for solar energi.

Den lagte strategi med en hensigt om fortsat reduktion af kompleksitetsgraden og en optimering af forretningsaktiviteterne i porteføljen af associerede virksomheder hhv. virksomheder, hvor selskabet besidder større kapitalandele, samt en videreførelse af selskabets diversifikationsstrategi ved ny erhvervelser forventes fastholdt.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Aktiviteten i selskabets kapitalandele i andre værdipapirer og kapitalandele består bl.a. i investering i ejendomme. Ledelsen i virksomheder værdiansætter ejendommene til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Forventet udvikling

Selskabets ekspansion forventes videreført i 2017, bl.a. med nye investeringer inden for grøn energi, skovbrug og ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.364.751	510.943
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.351.906	309.000
Andre eksterne omkostninger		(423.258)	(392.642)
Ejendomsomkostninger		<u>(853.352)</u>	<u>(432.561)</u>
Bruttoresultat		2.440.047	(5.260)
Personaleomkostninger	1	<u>(20.000)</u>	<u>(20.000)</u>
Driftsresultat		2.420.047	(25.260)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		46.232	18.203.155
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.826.216	0
Andre finansielle indtægter	2	10.172	49.748
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(255.883)</u>	<u>(66.420)</u>
Resultat før skat		4.046.784	18.161.223
Skat af årets resultat	4	<u>(906.000)</u>	<u>(1.536.000)</u>
Årets resultat		<u>3.140.784</u>	<u>16.625.223</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.140.784</u>	<u>16.625.223</u>
		<u>3.140.784</u>	<u>16.625.223</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		22.921.176	15.085.608
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>22.921.176</u>	<u>15.085.608</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.900.000	34.505.586
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.809.594	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>36.709.594</u>	<u>34.505.586</u>
Anlægsaktiver		<u>59.630.770</u>	<u>49.591.194</u>
Andre tilgodehavender		0	115.768
Tilgodehavende selskabsskat		283.000	0
Tilgodehavender		<u>283.000</u>	<u>115.768</u>
Likvide beholdninger		<u>5.529.159</u>	<u>9.380.063</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.812.159</u>	<u>9.495.831</u>
Aktiver		<u>65.442.929</u>	<u>59.087.025</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		48.537.907	45.397.123
Egenkapital		48.662.907	45.522.123
Udskudt skat		7.117.000	6.428.000
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	32.000
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		1.658.000	1.658.000
Hensatte forpligtelser		8.775.000	8.118.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.362.749	4.051.000
Anden gæld		412.938	203.288
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.775.687	4.254.288
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	82.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.094	0
Skyldig selskabsskat		0	1.053.000
Anden gæld		100.042	139.614
Periodeafgrænsningsposter		6.199	0
Kortfristede gældsforpligtelser		229.335	1.192.614
Gældsforpligtelser		8.005.022	5.446.902
Passiver		65.442.929	59.087.025
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	45.397.123	45.522.123
Årets resultat	0	3.140.784	3.140.784
Egenkapital ultimo	125.000	48.537.907	48.662.907

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	20.000	20.000
	20.000	20.000
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	10.172	49.748
	10.172	49.748
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	96.705	66.420
Dagsværdireguleringer	50.138	0
Øvrige finansielle omkostninger	109.040	0
	255.883	66.420
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	217.000	2.003.000
Ændring af udskudt skat	689.000	237.000
Effekt af ændrede skattesatser	0	(704.000)
	906.000	1.536.000

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.958.108	20.000
Tilgange	<u>5.483.662</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>20.441.770</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>(20.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(20.000)</u>
Dagsværdireguleringer primo	127.500	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.351.906</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>2.479.406</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.921.176</u>	<u>0</u>

Investeringsejendomme omfatter ejendommene:

Ramsherred 53/Skrænten 38, 6200 Aabenraa

Storegade 27, 6200 Aabenraa

Egtvedvej 22, 6040 Egtved

Egtvedvej 20D, 6040 Egtved

Park Allé 65, 9800 Hjørring

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommen Ramsherred 53/Skrænten 38, Aabenraa er en kombineret beboelse og forretnings-ejendom på 934 m².

Der er ved værdiansættelse af Ramsherred 53/Skrænten 38 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 296 t.kr. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Et lejemål er ledig pga. ombygning og modernisering.

Den årlige leje udgør 628 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 7.300 kr./m².

Noter

Investerings ejendommen Storegade 27, Aabenraa er en kombineret beboelse og forretningsejendom på 839 m².

Der er ved værdiansættelse af Storegade 27 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 7%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 205 t.kr. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Alle lejemål er udlejet.

Den årlige leje udgør 679 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 6.600 kr./m².

Investerings ejendommen Egtvedvej 22, Egtved er et landsted bestående af en beboelse i to etager og en kontorejendom i to etager med et samlet areal på 664 m², samt staldbygning og udhuse med tilhørende skov og mark.

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 22 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 2%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 592 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Værdien svarer til købsprisen i 2012.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 4 mdr. opsigelse. Alle lejemål er udlejet.

Den årlige leje udgør 242 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.000 kr./m².

Egtvedvej 22 og 20D består derudover af et stykke jord/skov på 19,4 hektar, der er værdiansat til 118.900 kr./hektar.

Investerings ejendommen Park Allé 65, Hjørring er en beboelsesejendom på 255 m² i tre etager til én familie.

Der er ved værdiansættelse af Park Allé 65 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 2%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 331 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Værdien svarer til købsprisen i 2011.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 4 mdr. opsigelse. Alle lejemål er udlejet.

Den årlige leje udgør 381 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 11.600 kr./m².

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.079.330	0
Overførsler	(1.185.580)	1.185.580
Tilgange	0	1.730.015
Afgange	0	1.855.542
Kostpris ultimo	1.893.750	4.771.137
Opskrivninger primo	31.426.256	0
Overførsler	(25.420.006)	25.420.006
Dagsværdireguleringer	0	651.215
Tilbageførsel ved afgang	0	(2.032.764)
Opskrivninger ultimo	6.006.250	24.038.457
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.900.000	28.809.594
Større kapitalandele med en ejerandel i intervallet 10% - 20%:		Ejerandel %
K/S Ryesgade 27, Århus		18,0
Ryesgade 27, 1998 ApS		18,0
K/S Sorgenfri Torv		12,5
Sorgenfri Torv, 1998 ApS		12,5
K/S Frederiksberggade 25		12,5
Frederiksberggade 25 ApS		12,5
K/S Masku Finland		10,0
ApS Komplementarselskabet Masku Finland		10,0

Kapitalandele og værdipapirer på mindre end 10% ejerskab er ikke specificeret.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ortos Holding A/S	Odense	A/S	30,0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	82.000	7.362.749	6.624.000
Anden gæld	0	412.938	412.938
	82.000	7.775.687	7.036.938

	2016 kr.	2015 kr.
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	10.503.650	10.570.050
Eventualforpligtelser i alt	10.503.650	10.570.050

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.921 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er i forbindelse med ændring af årsregnskabsloven foretaget to ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er ændret med hensyn til måling af materielle anlægsaktiver. Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis betyder at resultatopgørelsen for 2015 er forøget med 312 t.kr, aktiverne er forøget med 400 t.kr. og egenkapitalen pr. 31.12.2015 er forøget med 312 t.kr.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Tidligere blev investeringsaktiver, herunder kapitalandele i associerede virksomheder, målt til dagsværdi med værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anvendes den indregnede dagsværdi pr. 31.12.2015 som ny kostpris for kapitalandele i associerede virksomheder. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Årsrapporten er, på nær ovenstående forhold, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har i 2016 valgt at reklassificere nogle af de associerede virksomheder til andre værdipapirer og kapitalandele under hensyntagen til ejerandele og den fremadrettede indflydelse på kapitalandelene. Ændringen har ingen beløbsmæssig indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultatet.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af udbytte og dagsværdireguleringer o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse ved andre værdipapirer og kapitalandele.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.