



Trolling ApS

Hampelandsvej 7
4791 Borre
CVR-nr. 24238695

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.05.2020

Henrik Løve
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trolling ApS
Hampelandsvej 7
4791 Borre

CVR-nr.: 24238695
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Direktion

Henrik Løve, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borre, den 15.05.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 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 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 anvendte 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 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 herudover 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 15.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Ladegaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabets primære forretningsområder ligger inden for virksomhedsdrift, ejendomme og grøn energi i form af solaranlæg, vindmøller og skov.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 2.129 t.kr. og et overskud efter skat på 2.102 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af et øget primært driftsresultat og en slutafregning mellem det associerede selskab Banrob A/S, tidligere Ortos Holding A/S, og børsnoterede Össur, køber af virksomheden Ortos A/S ultimo 2018.

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på Trolling ApS' ejerandel i K/S Frederiksberggade 25 som følge af tomgang i butiksejendommen og usikkerhed om fremtidens lejeniveauer på Strøget i København.

Det associerede selskab Banrob A/S' hovedaktivitet er efter afhændelsen af Ortos A/S et projekt med udvikling af robotter til anvendelse i bl.a. selskabets oprindelige hovedbranche.

I årets løb har det associerede selskab JIC Development ApS indgået aftale om to jordstykker i Vejle Kommune. Købet af jordstykkerne er betinget af, at der bliver vedtaget ny lokalplan for de to områder. Kommunen har påbegyndt arbejdet med ny lokalplan for det ene områdes vedkommende.

Selskabets datterselskab JIC Haderslev har købt et jordstykke i Haderslev Kommune med lokalplan for opførelse af boliger.

Trolling ApS har i årets løb udbygget den i forvejen stærke balance med et væsentligt forøget likviditetsberedskab i form af kontantindeståender og kortløbende stats- og kreditforeningsobligationer.

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 med særligt fokus på virksomhedsdrift, ejendomme og grøn energi.

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.

Hvad angår de boligejendomme, der kan afhændes som privatboliger for købere, ansættes ejendommenes værdi til højst kostpris inkl. afholdte omkostninger til udvidelser og moderniseringer, men ekskl. omkostninger til vedligehold. En værdiansættelse af disse ejendomme på basis af en afkastprocent ved udlejning ville være mindre retvisende, da værdien af de pågældende ejendomme, hvoraf flere er liebhaveri, ikke afhænger af afkastprocenten ved udlejning, men af deres potentiale som attraktive ejerboliger.

Forventet udvikling

Strategien forventes implementeret med en fortsat kontrolleret ekspansion i det kommende år.

Under iagttagelse af corona-krisen og investeringer i en udvidelse af forretningsaktiviteterne forventes der et positivt resultat i 2020.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.400.429	1.357.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(15.190)	(250.000)
Andre eksterne omkostninger		(406.141)	(457.370)
Ejendomsomkostninger		(620.550)	(606.822)
Bruttoresultat		358.548	43.097
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(21.134)
Driftsresultat		338.548	21.963
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.898.498	13.617.697
Indtægter af andre finansielle aktiver		28.985	(3.469.571)
Andre finansielle indtægter	2	59.984	0
Andre finansielle omkostninger	3	(196.978)	(151.286)
Resultat før skat		2.129.037	10.018.803
Skat af årets resultat	4	(27.000)	735.658
Årets resultat		2.102.037	10.754.461
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.102.037	10.754.461
Resultatdisponering		2.102.037	10.754.461

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		27.429.452	27.292.739
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	5	27.429.452	27.292.739
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.337.538	21.059.254
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.430.968	31.155.993
Finansielle aktiver	6	46.768.506	52.215.247
Anlægsaktiver		74.197.958	79.507.986
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.868.750	0
Andre tilgodehavender		6.887	5.580
Tilgodehavende selskabsskat		147.400	234.000
Tilgodehavender		3.023.037	239.580
Likvide beholdninger		4.930.200	506.774
Omsætningsaktiver		7.953.237	746.354
Aktiver		82.151.195	80.254.340

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.426.788	5.328.921
Overført overskud eller underskud		59.540.063	57.535.893
Egenkapital		65.091.851	62.989.814
Udskudt skat		7.321.000	7.344.000
Andre hensatte forpligtelser		2.058.000	2.058.000
Hensatte forpligtelser		9.379.000	9.402.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.862.152	7.031.635
Anden gæld		480.006	438.710
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.342.158	7.470.345
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	169.000	166.000
Bankgæld		0	795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.877	119.744
Anden gæld		86.080	91.169
Periodeafgrænsningsposter		17.229	14.473
Kortfristede gældsforpligtelser		338.186	392.181
Gældsforpligtelser		7.680.344	7.862.526
Passiver		82.151.195	80.254.340
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.328.921	57.535.893	62.989.814
Årets resultat	0	97.867	2.004.170	2.102.037
Egenkapital ultimo	125.000	5.426.788	59.540.063	65.091.851

Noter

1 Personalemkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	20.000	20.000
Andre personalemkostninger	0	1.134
	20.000	21.134
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter i øvrigt	59.984	0
	59.984	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	170.049	149.352
Øvrige finansielle omkostninger	26.929	1.934
	196.978	151.286

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	50.000	66.000
Ændring af udskudt skat	(23.000)	(801.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(658)
	27.000	(735.658)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	25.063.333	20.000
Tilgange	151.903	0
Kostpris ultimo	25.215.236	20.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(20.000)
Dagsværdireguleringer primo	2.229.406	0
Årets dagsværdireguleringer	(15.190)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	2.214.216	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.429.452	0

Investeringsejendomme omfatter ejendommene:

Ramsherred 53/Skrænten 38, 6200 Aabenraa
 Storegade 27, 6200 Aabenraa
 Egtvedvej 20D, 6040 Egtved
 Egtvedvej 22, 6040 Egtved
 Egtvedvej 26, 6040 Egtved
 Park Allé 65, 9800 Hjørring

Investeringsejendommene er, jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model hhv. for de ejendommens vedkommende, der typisk kan afhændes som privatbolig for købere, værdiansat til kostpris inkl. omkostninger til udvidelser og moderniseringer, men ekskl. løbende vedligehold. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsejendommen Ramsherred 53 og Skrænten 38, Aabenraa er sammenbyggede beboelsesejendomme med et større butiksljemål ud til bedste strøgbelighed.

Der er ved værdiansættelse af Ramsherred 53/Skrænten 38 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,6% (5,7% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 339 t.kr.

Butiksljemålet er pt. ledig men ellers er ejendommen 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 663 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 7.600 kr./m².

Investeringsejendommen Storegade 27, Aabenraa er en kombineret beboelse og butiksejendom på i alt 839 m² med strøgbelighed og udvidelsesmuligheder på bagvedliggende areal.

Der er ved værdiansættelse af Storegade 27, Aabenraa anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,4% (6,4% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 230 t.kr.

Der er opnået tilladelse til konvertering af et kontorlejemål på 2. sal til boligformål.

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

Den årlige leje udgør 662 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 6.900 kr./m².

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

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 22 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 3,8% (2,6% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 623 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

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

Den årlige leje udgør 350 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.200 kr./m².

Egtvedvej 22 består herudover sammen med Egtvedvej 20D primært af skov og sekundært af jord på i alt 19,4 hektar. Skoven/jorden er værdiansat til 118.900 kr./hektar.

Investeringsejendommen Egtvedvej 26 er et landsted bestående af beboelse og udbygninger på i alt 475 m² samt tilhørende skov, mark og sø.

Der er ved værdiansættelse af Egtvedvej 26 anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 3% (3% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 246 kr. Værdiansættelsen svarer til købsprisen i 2016 samt omkostninger til ombygning og modernisering i 2017/18.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med 4 mdr. opsigelse.

Den årlige leje udgør 267 kr./m², og ejendommen er værdiansat til 6.300 kr./m².

Egtvedvej 26 består herudover af dels mark, dels skov på i alt 10,1 hektar, som er værdiansat til 103.800 kr./hektar.

Investeringsejendommen Park Allé 65, Hjørring er en beboelseejendom 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 2,3% (2,3% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 267 t.kr. Værdien svarer til kostprisen.

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

Den årlige leje udgør 398 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 10.600 kr./m².

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.910.750	6.411.137
Tilgange	0	16.088.571
Afgange	0	(7.674.897)
Kostpris ultimo	1.910.750	14.824.811
Opskrivninger primo	19.148.504	24.744.856
Andel af årets resultat	1.898.498	0
Udbytte	(15.620.214)	0
Dagsværdireguleringer	0	(138.699)
Opskrivninger ultimo	5.426.788	24.606.157
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.337.538	39.430.968

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Banrob A/S	Odense	A/S	46
JIC Development ApS	Aabenraa	ApS	33

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 ApS	12,5
Frederiksberggade 25 ApS	12,5
K/S Masku Findland	10,0
ApS Komplementarselskabet Masku Findland	10,0
K/S Difko Cormainville I	10,0
K/S Difko Cormainville II	10,0
Kodif Cormainville I-II ApS	10,0

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

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	169.000	166.000	6.862.152	5.849.627
Anden gæld	0	0	480.006	480.006
	169.000	166.000	7.342.158	6.329.633

8 Eventualforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	16.103.890	16.303.890
Eventualforpligtelser i alt	16.103.890	16.303.890

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 21.706 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte 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 aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

2-5 år

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs)

på balancedagen, og unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 forpligtelser 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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