



Trolling ApS

Hampelandsvej 7
4791 Borre
CVR-nr. 24238695

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2021

Henrik Løve
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31.12.2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2020	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trolling ApS
Hampelandsvej 7
4791 Borre

CVR-nr.: 24238695
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Direktion

Henrik Løve, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borre, den 29.06.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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 29.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

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 3.206 t.kr. og et overskud efter skat på 2.483 t.kr.

Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 67.574 t.kr.

Der er i 2020 blevet investeret i yderligere et vindmøllesekskab med en ejerandel på 10 % samt foretaget tre større investeringer i værdipapirer inden for produktion af solenergi. Disse investeringer har alle bidraget til det positive resultat i 2020.

Der har i året været investeret i de tre udviklingssekskaber Banrob A/S, JIC Development ApS og det nyetablerede SØJØ Holding ApS, hvilket alt i alt har påvirket resultatet negativt, men selskabets fremtidsmuligheder positivt.

Årets resultat har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19.

I det associerede robotudviklingssekskab Banrob A/S er der opnået et patent. Der arbejdes videre med en anden nyudvikling med det formål at opnå endnu et patent.

Der er endvidere etableret et ejendomsudviklingssekskab, dattervirksomheden SØJØ Holding ApS. Dette sekskab købte ultimo 2020 SJ Haderslev ApS, tidligere JIC Haderslev ApS, og SJ Uhrhøj ApS, tidligere JIC Uhrhøj ApS. I førstnævnte sekskab er en rækkehusbebyggelse under opførelse. I sidstnævnte sekskab afventes lokalplan fra Vejle Kommune.

Trolling ApS styrker fortsat balancen og likviditetsberedskabet med henblik på investeringer i fremtidig resultatskabelse.

Den lagte strategi med en videreførelse af selskabets diversifikation 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 ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Hvad angår de boligejendomme, der kan afhændes som privatboliger for købere, ansættes ejendommens 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 og et positivt resultat i det kommende år.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.691.141	1.400.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		642.479	(15.190)
Andre eksterne omkostninger		(609.306)	(406.141)
Ejendomsomkostninger		(646.593)	(620.550)
Bruttoresultat		1.077.721	358.548
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(20.000)
Driftsresultat		1.057.721	338.548
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	(210.279)	1.898.498
Indtægter af andre finansielle aktiver	3	1.855.868	28.985
Andre finansielle indtægter	4	689.498	59.984
Andre finansielle omkostninger	5	(186.083)	(196.978)
Resultat før skat		3.206.725	2.129.037
Skat af årets resultat	6	(724.167)	(27.000)
Årets resultat		2.482.558	2.102.037
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.482.558	2.102.037
Resultatdisponering		2.482.558	2.102.037

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		28.735.675	27.429.452
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	7	28.735.675	27.429.452
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		32.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.038.979	7.337.538
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.432.904	39.430.968
Finansielle aktiver	8	46.503.883	46.768.506
Anlægsaktiver		75.239.558	74.197.958
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.593.750	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		518.136	2.868.750
Andre tilgodehavender		129.956	6.887
Tilgodehavende skat		0	147.400
Tilgodehavender		4.241.842	3.023.037
Likvide beholdninger		3.595.153	4.930.200
Omsætningsaktiver		7.836.995	7.953.237
Aktiver		83.076.553	82.151.195

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	5.426.788
Overført overskud eller underskud		67.449.409	59.540.063
Egenkapital		67.574.409	65.091.851
Udskudt skat		7.914.000	7.321.000
Andre hensatte forpligtelser		0	2.058.000
Hensatte forpligtelser		7.914.000	9.379.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.665.457	6.862.152
Anden gæld		483.479	480.006
Langfristede gældsforpligtelser	9	7.148.936	7.342.158
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	234.000	169.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.295	65.877
Skyldig skat		69.000	0
Anden gæld		78.713	86.080
Periodeafgrænsningsposter		11.200	17.229
Kortfristede gældsforpligtelser		439.208	338.186
Gældsforpligtelser		7.588.144	7.680.344
Passiver		83.076.553	82.151.195
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.426.788	59.540.063	65.091.851
Årets resultat	0	(5.426.788)	7.909.346	2.482.558
Egenkapital ultimo	125.000	0	67.449.409	67.574.409

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	20.000	20.000
	20.000	20.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
---	----------	----------

2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Regnskabsposten omfatter andel af resultat for året, et underskud på 313 t.kr., med fradrag af avance ved salg af kapitalandele på 103 t.kr.

3 Indtægter af andre finansielle aktiver

Regnskabsposten omfatter udbytter fra andre kapitalandele 794 t.kr., dagsværdiregulering af andre kapitalandele 1.062 t.kr.

4 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	113.719	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	409.239	0
Renteindtægter i øvrigt	166.540	59.984
	689.498	59.984

5 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	128.833	170.049
Øvrige finansielle omkostninger	57.250	26.929
	186.083	196.978

6 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	131.000	50.000
Ændring af udskudt skat	593.000	(23.000)
Regulering vedrørende tidligere år	167	0
	724.167	27.000

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	25.215.236	20.000
Tilgange	663.744	0
Kostpris ultimo	25.878.980	20.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(20.000)
Dagsværdireguleringer primo	2.214.216	0
Årets dagsværdireguleringer	642.479	0
Dagsværdireguleringer ultimo	2.856.695	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.735.675	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, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Ejendomme, der typisk kan afhændes som privatbolig for købere, er 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/Skrænten 38, Aabenraa er sammenbyggede beboelsesejendomme med et større butiksljemål ud til bedste strøgbeliggighed. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,6% (5,6% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 377 t.kr. Ejendommen er pr. 1. juli 2021 fuldt udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 698 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.672 kr./m².

Investeringsejendommen Storegade 27, Aabenraa er en kombineret beboelse og butiksejendom på i alt 839 m² med strøgbeliggighed og udvidelsesmuligheder på bagvedliggende areal. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,15% (6,4% sidste år). Forskellen til sidste år skyldes primært, at en ældre lagerbygning i to etager er blevet nedrevet, og denne del af grunden blevet forberedt til et boligbyggeri. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 251 t.kr. Der er opnået tilladelse til konvertering af et kontorljemål på 2. sal til boligformål. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 683 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 7.569 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. Ejendommen måles til kostpris. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter

med op til 4 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 355 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.500 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.

Investerings ejendommen Egtvedvej 26 er et landsted bestående af beboelse og udbygninger på i alt 475 m² samt tilhørende skov, mark og sø. Ejendommen måles til kostpris. 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 6.341 kr./m². Egtvedvej 26 består herudover af dels mark, dels skov på i alt 10,1 hektar, som er værdiansat til 103.787 kr./hektar.

Investerings ejendommen Park Allé 65, Hjørring er en beboelseejendom på 255 m². i tre etager til én familie. Ejendommen måles til kostpris med fradrag af nedskrivning. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 4 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 403 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 9.000 kr./m².

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	0	1.910.750	14.824.810
Tilgange	32.000	0	5.007.696
Afgange	0	0	2.199.725
Kostpris ultimo	32.000	1.910.750	22.032.231
Opskrivninger primo	0	5.426.788	24.606.157
Andel af årets resultat	0	(313.279)	0
Udbytte	0	(6.202.144)	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	(2.199.725)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	216.864	0
Dagsværdireguleringer	0	0	994.241
Opskrivninger ultimo	0	(871.771)	23.400.673
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.000	1.038.979	45.432.904

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØJØ Holding ApS	Aabenraa	ApS	80
-SJ Haderslev ApS	Aabenraa	ApS	80
-SJ Uhrhøj ApS	Aabenraa	ApS	80

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 > 10% som ikke er associerede:	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 Vindpark Aalestrup Laug	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.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	234.000	169.000	6.665.457	5.627.424
Anden gæld	0	0	483.479	483.479
	234.000	169.000	7.148.936	6.110.903

10 Eventualforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	13.183.990	16.103.890
Eventualforpligtelser i alt	13.183.990	16.103.890

11 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 22.212 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden. 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, dagsværdiregulering 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender

hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver omfatter dels børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og dels unoterede kapitalandele, 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 skat

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.