



## Trolling ApS

Dronningens Vænge 1, st. tv  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 24238695

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2023

---

**Henrik Løve**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Trolling ApS

Dronningens Vænge 1, st. tv

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 24238695

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

## Direktion

Henrik Løve, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 30.06.2023

## Direktion

**Henrik Løve**

direktør

## Bestyrelse

**Ivan Sørensen**

formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Trolling ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Trolling ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 30.06.2023

### **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, ejendomsudvikling og grøn energi i form af solaranlæg, vindmøller og skov.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.163 t.kr. Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 73.087 t.kr.

Året blev som ventet jfr. årsrapport 2021 præget af primært negative eksterne faktorer, herunder især en stærk stigende rente og den ustabile politiske situation internationalt, dog med et ligeledes forventet positivt resultat.

Den stigende kurve i nettoomsætningen i den primære drift fortsatte, men samtidig blev omkostningerne til et yderligere vedligehold og andre omkostninger til generering af fremtidig indtjening øget.

Investeringerne i udviklingsorienterede aktiviteter øgedes ligeledes.

Dette var især tilfældet i den relativt nyetablerede selskabsstruktur under dattervirksomheden SØJØ Holding ApS med hovedvægten på ejendomsudvikling og i løbet af 2022 tillige færdigbyggede huse, som blev fuldt udlejet.

Udviklingsaktiviteterne i det associerede selskab Banrob A/S fortsatte med nu også tilknytning af en post-doc i bestræbelserne på opnåelse af endnu et patent.

Årets resultat har været negativt påvirket af især den stærkt stigende rente med følger som kurstab på selskabets obligationsbeholdning og en høj finansieringsrente på ejendomsinvesteringerne samt af en fortsat betydelig nedskrivning på selskabets ejerandel i K/S Frederiksberggade 25, der dog nu synes i en turn-around fase med positive takter.

Med en fortsat høj soliditetsgrad, et højt likviditetsberedskab bestående af kontantindeståender og kortløbende obligationer samt fortsatte investeringer i fremtidig indtjening ydede 2022 et tilfredsstillende bidrag til realiseringen af den lagte strategi og fremtidig resultatskabelse.

Den lagte strategi med en videreførelse af selskabets diversifikation ved ny erhvervelser forventes fastholdt med særligt fokus på virksomhedsdrift, ejendomsudvikling, ejendomme, grøn energi og udviklingsaktiviteter.

## 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**

Det forventes, at den kontrollerede ekspansionsstrategi med risikospredning og et samtidigt overskudsgivende resultat kan fastholdes og videreudvikles trods de fortsat usikre omverdensfaktorer.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.837.792	1.750.009
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.110.000	939.489
Andre driftsindtægter		34.110	0
Andre eksterne omkostninger		(538.799)	(782.478)
Ejendomsomkostninger		(954.195)	(768.939)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.488.908</b>	<b>1.138.081</b>
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(20.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.468.908</b>	<b>1.118.081</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.633.174	(153.040)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(44.553)	(39.345)
Indtægter af andre finansielle aktiver	2	3.176.125	2.044.573
Andre finansielle indtægter	3	519.489	281.061
Andre finansielle omkostninger	4	(5.822.099)	(132.632)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.931.044</b>	<b>3.118.698</b>
Skat af årets resultat	5	231.875	(749.747)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.162.919</b>	<b>2.368.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.162.919	2.368.951
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.162.919</b>	<b>2.368.951</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		30.810.675	29.700.675
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>30.810.675</b>	<b>29.700.675</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.492.934	859.760
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.003.220	1.047.773
Andre værdipapirer og kapitalandele		41.077.306	46.934.333
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>45.573.460</b>	<b>48.841.866</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>76.384.135</b>	<b>78.542.541</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.572.648	4.160.625
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000	0
Andre tilgodehavender		137.292	289.394
Tilgodehavende skat		38.000	0
Periodeafgrænsningsposter		308.994	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.066.934</b>	<b>4.450.019</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.028.457</b>	<b>4.275.047</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.095.391</b>	<b>8.725.066</b>
<b>Aktiver</b>		<b>88.479.526</b>	<b>87.267.607</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.308.404	0
Overført overskud eller underskud		70.653.675	70.799.160
<b>Egenkapital</b>		<b>73.087.079</b>	<b>70.924.160</b>
Udskudt skat		8.088.000	8.326.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.088.000</b>	<b>8.326.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.148.324	6.407.819
Anden gæld		614.235	568.985
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.762.559</b>	<b>6.976.804</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	259.000	257.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.186	284.422
Skyldig skat		0	186.700
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	87.000
Anden gæld		136.622	174.530
Periodeafgrænsningsposter		80.080	50.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>541.888</b>	<b>1.040.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.304.447</b>	<b>8.017.447</b>
<b>Passiver</b>		<b>88.479.526</b>	<b>87.267.607</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	70.799.160	70.924.160
Årets resultat	0	2.308.404	(145.485)	2.162.919
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.308.404</b>	<b>70.653.675</b>	<b>73.087.079</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	20.000	20.000
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Indtægter af andre finansielle aktiver

Regnskabsposten omfatter udbytter fra andre kapitalandele 3.176 t.kr.

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	282.920	148.867
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	14.700
Renteindtægter i øvrigt	165.869	117.494
Dagsværdireguleringer	70.700	0
	<b>519.489</b>	<b>281.061</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	102.662	105.819
Dagsværdireguleringer	5.707.027	0
Øvrige finansielle omkostninger	12.410	26.813
	<b>5.822.099</b>	<b>132.632</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	335.000
Ændring af udskudt skat	(238.000)	412.000
Regulering vedrørende tidligere år	6.125	2.747
	<b>(231.875)</b>	<b>749.747</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	25.904.491
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.904.491</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.796.184
Årets dagsværdireguleringer	1.110.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.906.184</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.810.675</b>

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 butikslejemål ud til bedste strøgbeliggighed. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,25% (5,7% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 388 t.kr. Ejendommen er fuldt udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 811 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 10.171 kr./m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommen Storegade 27, Aabenraa er en kombineret beboelses- og butiksejendom på i alt 839 m<sup>2</sup> med strøgbeliggighed og udvidelsesmuligheder på bagvedliggende areal. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,25% (6,25% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 262 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. Den årlige leje udgør 736 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 8.224 kr./m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 366 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 8.500 kr./m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 224 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.

Investeringsejendommen 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 414 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 9.000 kr./m2.

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	32.000	2.155.750	22.532.231
Tilgange	0	0	600.000
Afgange	0	0	(825.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.000</b>	<b>2.155.750</b>	<b>22.307.231</b>
Opskrivninger primo	827.760	(1.107.977)	24.402.102
Andel af årets resultat	2.633.174	(44.553)	0
Årets opskrivninger	0	0	(5.652.727)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	20.700
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.460.934</b>	<b>(1.152.530)</b>	<b>18.770.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.492.934</b>	<b>1.003.220</b>	<b>41.077.306</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØJØ Holding ApS	Vejle	ApS	80,00
SJ Haderslev ApS	Vejle	ApS	80,00
SJ Uhrhøj ApS	Vejle	ApS	80,00
SJ II ApS	Vejle	ApS	80,00
SJ I ApS	Vejle	ApS	80,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Banrob A/S	Odense	A/S	46,00
JIC Development ApS	Vejle	ApS	50,00

<b>Større kapitalandele med en ejerandel &gt; 10% som ikke er associerede:</b>	<b>Ejerandel</b>
	<b>%</b>
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.

### 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	259.000	257.000	6.148.324	5.128.000
Anden gæld	0	0	614.235	614.235
	<b>259.000</b>	<b>257.000</b>	<b>6.762.559</b>	<b>5.742.235</b>

### 9 Dagsværdioplysninger

	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	30.810.675	41.077.306
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.100.000	(5.707.027)

### 10 Eventualforpligtelser

	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	26.872.740	12.983.990
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>26.872.740</b>	<b>12.983.990</b>

Eventualforpligtelser omfatter resthæftelser overfor kommanditselskaber med 12.784 t.kr. og selvskyldnerkaution afgivet overfor bankengagement i tilknyttet virksomhed med 14.089 t.kr.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.



### **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 25.087 t.kr.

Værdipapirer opført under andre værdipapirer og kapitalandele med 12.330 t.kr. og depotafkastkonto med saldo 974 t.kr. er pantsat til sikkerhed for den ovenfor nævnte selsskyldnerkaution.

# 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminerings 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****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 ejendommenes 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 nettorealisationsværdi 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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. 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.

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 moder-virksomheden 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Immaterielle rettigheder mv. 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**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.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

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