

Kolding Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 24259196

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2019

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kolding Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 24259196
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Helle Fløjgaard Christensen
Ole Bjørn Christensen
Michael Andrew Nordsøn

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kolding Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 01.05.2019

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Bestyrelse

Helle Fløjgaard Christensen

Ole Bjørn Christensen

Michael Andrew Nordsøn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kolding Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 01.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom med henblik på udlejning og udvikling af projekter til salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 11.832 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis i året, der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerheder forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		14.436.269	14.838.609
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.150.000	4.312.938
Andre driftsindtægter		207.395	225.020
Andre eksterne omkostninger		(878.039)	(1.039.509)
Ejendomsomkostninger		<u>(5.050.838)</u>	<u>(3.892.953)</u>
Bruttoresultat		20.864.787	14.444.105
Personaleomkostninger	1	(510.587)	(948.479)
Af- og nedskrivninger	2	(81.145)	(19.121)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(19.033)</u>
Driftsresultat		20.273.055	13.457.472
Andre finansielle indtægter	3	425.954	1.239.161
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(63.038)
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.720.991)</u>	<u>(7.107.219)</u>
Resultat før skat		14.978.018	7.526.376
Skat af årets resultat	5	<u>(3.146.316)</u>	<u>(1.659.155)</u>
Årets resultat		<u>11.831.702</u>	<u>5.867.221</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>11.831.702</u>	<u>5.867.221</u>
		<u>11.831.702</u>	<u>5.867.221</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		216.040.000	203.890.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		821.162	783.557
Materielle anlægsaktiver	6	216.861.162	204.673.557
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	3.816.478
Andre tilgodehavender		2.843.002	5.952.450
Finansielle anlægsaktiver	7	2.843.002	9.768.928
Anlægsaktiver		219.704.164	214.442.485
Andre tilgodehavender		491.000	434.693
Periodeafgrænsningsposter		16.977	0
Tilgodehavender		507.977	434.693
Likvide beholdninger	8	2.312.915	2.711.181
Omsætningsaktiver		2.820.892	3.145.874
Aktiver		222.525.056	217.588.359

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>58.656.845</u>	<u>46.229.870</u>
Egenkapital		<u>59.156.845</u>	<u>46.729.870</u>
Udskudt skat		<u>12.062.000</u>	<u>9.360.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>12.062.000</u>	<u>9.360.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>106.151.047</u>	<u>110.359.591</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>106.151.047</u>	<u>110.359.591</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.464.112	4.335.871
Bankgæld		3.078.126	193.344
Deposita		3.491.012	3.479.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.994	235.548
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.106.712	21.906.442
Skyldige sambeskatningsbidrag		612.214	1.188.061
Anden gæld	10	<u>19.157.994</u>	<u>19.800.325</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>45.155.164</u>	<u>51.138.898</u>
Gældsforpligtelser		<u>151.306.211</u>	<u>161.498.489</u>
Passiver		<u>222.525.056</u>	<u>217.588.359</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	44.093.898	44.593.898
Ændring i regnskabspraksis	0	2.135.972	2.135.972
Korrigeret egenkapital primo	500.000	46.229.870	46.729.870
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	763.171	763.171
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(167.898)	(167.898)
Årets resultat	0	11.831.702	11.831.702
Egenkapital ultimo	500.000	58.656.845	59.156.845

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	499.505	807.825
Andre omkostninger til social sikring	7.370	26.881
Andre personaleomkostninger	3.712	113.773
	510.587	948.479
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	81.145	62.871
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(43.750)
	81.145	19.121
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	71.854	148.918
Renteindtægter i øvrigt	71.855	310.523
Dagsværdireguleringer	282.245	479.790
Øvrige finansielle indtægter	0	299.930
	425.954	1.239.161
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	729.948	891.004
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	46.948
Renteomkostninger i øvrigt	4.362.643	5.581.486
Valutakursreguleringer	274.901	152.004
Øvrige finansielle omkostninger	353.499	435.777
	5.720.991	7.107.219

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	444.316	649.155
Ændring af udskudt skat	2.702.000	1.010.000
	3.146.316	1.659.155
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Investe-	materiel og
	rings-	inventar
	ejendomme	kr.
	kr.	
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	160.086.096	985.004
Tilgange	0	118.750
Afgange	0	(17.500)
Kostpris ultimo	160.086.096	1.086.254
Opskrivninger primo	43.803.904	0
Årets opskrivninger	12.150.000	0
Opskrivninger ultimo	55.953.904	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(201.447)
Årets afskrivninger	0	(81.145)
Tilbageførsel ved afgange	0	17.500
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(265.092)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	216.040.000	821.162

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdierne er beregnet ud fra et afkastkrav i niveauet 4,30% - 6,35% (4,25-6,50% i 2017), afhængig af ejendommenes beliggenhed, stand og lejepotentiale.

Retail ejendom beliggende i Kolding er værdisat med afkastkrav på 5,0% (6,45% i 2017).

Boligudlejningsejendomme i Kolding er værdisat med afkastkrav på 4,30-5,60% (4,25-6,00% i 2017).

Boligudlejningsejendom i Haderslev er værdisat med afkastkrav på 6,35% (6,5% i 2017).

Der har ikke været væsentlig tomgang i 2018.

Der er usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.233 t.kr.

Noter

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne på udvalgte ejendomme.

	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.816.478	3.816.478
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	2.135.972
Tilgange	71.854	829.026
Afgange	<u>(3.888.332)</u>	<u>(3.938.474)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>2.843.002</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>2.843.002</u>

Andre tilgodehavender på 2.843 t.kr. omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringsloven § 18B. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer.

8. Likvide beholdninger

Af beløbet indestår 2.313 t.kr. på deponeringskonto.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.464.112	4.335.871	106.151.047	80.855.662
	<u>4.464.112</u>	<u>4.335.871</u>	<u>106.151.047</u>	<u>80.855.662</u>

Der er ud over de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån til realkreditinstitutter med fuld afdragsstøtte. Restgælden pr. 31. december 2018 udgør 20.363 t.kr. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	44.155	63.278
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	25.356	36.713
Feriepengeforpligtelser	30.000	30.000
Afledte finansielle instrumenter	16.766.257	17.811.673
Anden gæld i øvrigt	2.292.226	1.858.661
	19.157.994	19.800.325

Selskabets afledte finansielle instrumenter består af 4 indgåede aftaler om renteswaps til sikring af renterisikoen på selskabets prioritetsgæld. Aftalerne er renteswaps indgået i EUR, hvor variabel rente er swappet til fast rente, aftalerne udløber i marts 2026 og december 2027. Aftalerne er indgået med Nykredit som modpart.

11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Der er indgået administrationsaftale omkring ejendomsadministration med 6 måneders binding, forpligtelse for 6 måneder udgør i størrelsesordenen 250 t.kr.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kolding Ejendomsinvest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 46.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 216.040 t.kr.

Indestående på deponeringskonti er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi er 2.313 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er i året foretaget ændring af den regnskabsmæssige behandling af indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Tidligere var indeståender hos Grundejernes Investeringsfond ikke indregnet som et aktiv i balancen og ind- og udbetalinger blev ført over ejendomsomkostninger i resultatopgørelsen i takt med at disse blev opkrævet fra Grundejernes Investeringsfond. Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond, på den bindingspligtige § 18B saldo jf. Boligreguleringsloven, der omfatter indbetalinger til vedligeholdelses- og forbedringsforpligtelser, bliver nu indregnet som andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver og årets ind- og udbetalinger indregnes løbende heri.

Ændringen giver efter ledelsens vurdering et mere retvisende billede end den hidtidige praksis, eftersom indbetalinger til den bindingspligtige saldo er et udtryk for beløb der udbetales i takt med at større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder foretages på de omfattede ejendomme. Ydermere er de løbende indbetalinger ikke et udtryk for afholdte vedligeholdelsesomkostninger på indbetalingstidspunktet.

Ændringen har forøget aktiverne med 2.136 t.kr. pr. 31.12.2017 og egenkapitalen 31.12.2017 med 2.136 t.kr. Resultatet for 2018 er som følge af praksisændringen forbedret med 707 t.kr., svarende til årets ind- og udbetalinger til Grundejernes Investeringsfond, der i stedet for at blive ført over resultatopgørelsen, er aktiveret som andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver. Ændringen har ingen skatteeffekt.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som kan henføres til sikring af fremtidige transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), indregnet direkte på egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

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, herunder avance ved salg af ejendomme og administrationsvederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.