

Kolding Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 24259196

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2018

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017	2
Balance pr. 31.12.2017	2
Egenkapitalopgørelse for 2017	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kolding Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 24259196
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19.04.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 6, hvori ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 19.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

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 5.867 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		14.838.609	16.129.870
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.312.938	977.357
Andre driftsindtægter		225.020	10.045.437
Andre eksterne omkostninger		(1.039.507)	(710.436)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.892.953)</u>	<u>(4.989.076)</u>
Bruttoresultat		14.444.107	21.453.152
Personaleomkostninger	1	(948.479)	(1.548.818)
Af- og nedskrivninger	2	(19.121)	(23.523)
Andre driftsomkostninger		<u>(19.033)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		13.457.474	19.880.811
Andre finansielle indtægter	3	1.239.160	1.116.592
Nedskrivning af finansielle aktiver		(63.038)	916.956
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(7.107.220)</u>	<u>(8.816.443)</u>
Resultat før skat		7.526.376	13.097.916
Skat af årets resultat	5	<u>(1.659.155)</u>	<u>(3.380.253)</u>
Årets resultat		5.867.221	9.717.663
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.867.221</u>	<u>9.717.663</u>
		5.867.221	9.717.663

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		203.890.000	199.861.682
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		783.557	558.317
Materielle anlægsaktiver	6	204.673.557	200.419.999
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.816.478	3.667.560
Andre tilgodehavender		3.816.478	15.667.560
Finansielle anlægsaktiver	7	7.632.956	19.335.120
Anlægsaktiver		212.306.513	219.755.119
Andre tilgodehavender		434.693	638.574
Tilgodehavender		434.693	638.574
Likvide beholdninger	8	2.711.181	54.680.526
Omsætningsaktiver		3.145.874	55.319.100
Aktiver		215.452.387	275.074.219

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>44.093.899</u>	<u>36.316.010</u>
Egenkapital		<u>44.593.899</u>	<u>36.816.010</u>
Udskudt skat		<u>9.360.000</u>	<u>8.350.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>9.360.000</u>	<u>8.350.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>110.359.591</u>	<u>112.125.242</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>110.359.591</u>	<u>112.125.242</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.335.871	22.457.132
Bankgæld		193.344	38.421.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.906.442	23.255.518
Gæld til associerede virksomheder		0	3.400.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.188.061	634.185
Anden gæld	10	<u>23.515.179</u>	<u>29.614.814</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>51.138.897</u>	<u>117.782.967</u>
Gældsforpligtelser		<u>161.498.488</u>	<u>229.908.209</u>
Passiver		<u>215.452.387</u>	<u>275.074.219</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	36.316.010	36.816.010
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.449.574	2.449.574
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(538.906)	(538.906)
Årets resultat	0	5.867.221	5.867.221
Egenkapital ultimo	500.000	44.093.899	44.593.899

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	807.825	1.448.550
Andre omkostninger til social sikring	26.881	41.758
Andre personaleomkostninger	113.773	58.510
	948.479	1.548.818
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	62.871	23.523
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(43.750)	0
	19.121	23.523
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	148.918	71.913
Renteindtægter i øvrigt	310.522	390.351
Valutakursreguleringer	0	436.805
Dagsværdireguleringer	479.790	217.523
Øvrige finansielle indtægter	299.930	0
	1.239.160	1.116.592
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	891.005	917.639
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	46.948	139.514
Renteomkostninger i øvrigt	5.581.486	7.381.987
Valutakursreguleringer	152.004	0
Øvrige finansielle omkostninger	435.777	377.303
	7.107.220	8.816.443

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	649.155	726.521
Ændring af udskudt skat	1.010.000	2.653.732
	1.659.155	3.380.253
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Investe-	materiel og
	rings-	inventar
	ejendomme	kr.
	kr.	
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	160.393.134	800.625
Tilgange	74.192	425.611
Afgange	(381.230)	(241.232)
Kostpris ultimo	160.086.096	985.004
Opskrivninger primo	39.468.548	0
Årets opskrivninger	4.312.938	0
Tilbageførsel ved afgang	22.418	0
Opskrivninger ultimo	43.803.904	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(242.308)
Årets afskrivninger	0	(62.871)
Tilbageførsel ved afgang	0	103.732
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(201.447)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	203.890.000	783.557

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 4,25% - 6,50% (4,25-6,25% i 2016), afhængig af ejendommenes beliggenhed, stand og lejepotentiale.

Retail ejendom beliggende i Kolding er værdisat med afkastkrav på 6,45% (6,25% i 2016).

Boligudlejningsejendomme i Kolding er værdisat med afkastkrav på 4,25-6,0% (4,25-6,20% i 2016).

Boligudlejningsejendom i Haderslev er værdisat med afkastkrav på 6,5% (6,0% i 2016).

Der har ikke været væsentlig tomgang i 2017.

Der er usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.690 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Noter

	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.667.560	23.794.580
Tilgange	148.918	148.918
Afgange	0	(20.127.020)
Kostpris ultimo	3.816.478	3.816.478
Nedskrivninger primo	0	(8.127.020)
Tilbageførsel ved afgang	0	8.127.020
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.816.478	3.816.478

8. Likvide beholdninger

Af beløbet indestår 2.711 t.kr. på deponeringskonto.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.335.871	22.457.132	110.359.591	88.108.992
	4.335.871	22.457.132	110.359.591	88.108.992

Der er ud over de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån til realkreditinstitutter med fuld afdragsstøtte. Restgælden pr. 31. december 2017 udgør 21.273 t.kr. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	63.278	150.273
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	36.713	49.775
Feriepengeforpligtelser	30.000	171.270
Afledte finansielle instrumenter	17.811.673	21.523.560
Anden gæld i øvrigt	5.573.515	7.719.936
	23.515.179	29.614.814

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.

	2017	2016
	kr.	kr.
11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	0	21.595

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 administratonselskab. 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 203.890 t.kr.

Indestående på deponeringskonti er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi er 2.711 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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	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 reoveringsarbejder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal 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.