

Kolding Ejendomsinvest A/S

Strandvejen 34 A
6000 Kolding
CVR-nr. 24259196

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.05.2017

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kolding Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 34 A
6000 Kolding

CVR-nr.: 24259196

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 05.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, bedviste 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 05.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

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 før skat udviser et overskud på 13.098 t.kr. Årets resultat før skat er påvirket positivt af gevinst på 9.500 t.kr. ved salg af ejendomme og positivt med en tilbageførsel af nedskrivning på 917 t.kr. på finansielle aktiver.

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		16.129.870	15.981.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		977.357	351.278
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(91.484)
Andre driftsindtægter		10.045.438	553.559
Andre eksterne omkostninger		(710.436)	(855.811)
Ejendomsomkostninger		<u>(4.989.077)</u>	<u>(5.247.040)</u>
Bruttoresultat		21.453.152	10.691.882
Personaleomkostninger	1	(1.548.817)	(1.544.585)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(23.523)</u>	<u>(22.857)</u>
Driftsresultat		19.880.812	9.124.440
Andre finansielle indtægter	3	1.116.592	2.933.888
Nedskrivning af finansielle aktiver		916.956	(2.000.000)
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(8.816.444)</u>	<u>(8.722.901)</u>
Resultat før skat		13.097.916	1.335.427
Skat af årets resultat	5	<u>(3.380.253)</u>	<u>(78.685)</u>
Årets resultat		<u>9.717.663</u>	<u>1.256.742</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.717.663</u>	<u>1.256.742</u>
		<u>9.717.663</u>	<u>1.256.742</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		199.861.690	229.396.839
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		558.317	581.840
Materielle anlægsaktiver	6	<u>200.420.007</u>	<u>229.978.679</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.667.560	3.595.647
Andre tilgodehavender		15.667.561	14.713.360
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>19.335.121</u>	<u>18.309.007</u>
Anlægsaktiver		<u>219.755.128</u>	<u>248.287.686</u>
Andre tilgodehavender		638.572	262.140
Tilgodehavender		<u>638.572</u>	<u>262.140</u>
Likvide beholdninger	8	<u>54.680.526</u>	<u>11.657.854</u>
Omsætningsaktiver		<u>55.319.098</u>	<u>11.919.994</u>
Aktiver		<u>275.074.226</u>	<u>260.207.680</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		36.316.004	24.565.967
Egenkapital		36.816.004	25.065.967
Udskudt skat		8.350.000	5.487.000
Hensatte forpligtelser		8.350.000	5.487.000
Gæld til realkreditinstitutter		112.125.242	137.302.960
Langfristede gældsforpligtelser	9	112.125.242	137.302.960
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	22.457.132	1.770.647
Bankgæld		38.421.318	36.811.807
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.255.518	23.000.822
Gæld til associerede virksomheder		3.400.000	1.200.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		634.185	0
Anden gæld	10	29.614.827	29.568.477
Kortfristede gældsforpligtelser		117.782.980	92.351.753
Gældsforpligtelser		229.908.222	229.654.713
Passiver		275.074.226	260.207.680
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	24.565.967	25.065.967
Ændring i regnskabspraksis	0	2.359.747	2.359.747
Korrigeret egenkapital primo	500.000	26.925.714	27.425.714
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(419.709)	(419.709)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	92.336	92.336
Årets resultat	0	9.717.663	9.717.663
Egenkapital ultimo	500.000	36.316.004	36.816.004

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.448.549	1.476.733
Andre omkostninger til social sikring	41.758	38.220
Andre personaleomkostninger	58.510	29.632
	1.548.817	1.544.585
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	4
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	23.523	22.857
	23.523	22.857
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	71.913	70.503
Renteindtægter i øvrigt	390.351	362.836
Valutakursreguleringer	436.805	0
Dagsværdireguleringer	217.523	2.500.549
	1.116.592	2.933.888
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	917.639	905.933
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	139.514	84.000
Renteomkostninger i øvrigt	4.529.449	4.313.826
Valutakursreguleringer	2.852.538	3.078.757
Øvrige finansielle omkostninger	377.304	340.385
	8.816.444	8.722.901

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	726.521	0
Ændring af udskudt skat	2.653.732	78.685
	3.380.253	78.685
	Investe-	Andre anlæg,
	rings-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	188.296.712	800.626
Tilgange	2.987.494	0
Afgange	(30.891.067)	0
Kostpris ultimo	160.393.139	800.626
Opskrivninger primo	41.100.127	0
Årets opskrivninger	977.357	0
Tilbageførsel ved afgang	(2.608.933)	0
Opskrivninger ultimo	39.468.551	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(218.786)
Årets afskrivninger	0	(23.523)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(242.309)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	199.861.690	558.317

Investerings ejendommene 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% - 6,25% (4,0-6,7% i 2015), afhængig af ejendommens beliggenhed, stand og lejepotentiale.

Retail ejendom beliggende i Kolding er værdisat med afkastkrav på 6,2% (6,1% i 2015).

Boligudlejningsejendomme i Kolding er værdisat med afkastkrav på 4,25-6,2% (4,0-6,7% i 2015).

Boligudlejningsejendom i Haderslev er værdisat med afkastkrav på 6,0% (5,7% i 2015).

Der er usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.190 t.kr.

Noter

	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.595.647	23.757.336
Tilgange	71.913	71.913
Afgange	0	(34.668)
Kostpris ultimo	3.667.560	23.794.581
Nedskrivninger primo	0	(9.043.976)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	916.956
Nedskrivninger ultimo	0	(8.127.020)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.667.560	15.667.561

8. Likvide beholdninger

Af beløbet indestår 2.686 t.kr. på deponeringskonto og 8.928 t.kr. på konti stillet til pant for selskabets pengeinstitut.

Udover ovennævnte indestår 43.000 t.kr. på deponeringskonto til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværende med pengeinstitut.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	22.457.132	1.770.647	112.125.242	90.146.257
	22.457.132	1.770.647	112.125.242	90.146.257

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån til realkreditinstitutter med fuld afdragsstøtte. Restgælden pr. 31. december 2016 udgør 25.088 t.kr. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	150.273	221.391
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	49.775	48.708
Feriepengeforpligtelser	171.282	218.040
Afledte finansielle instrumenter	21.523.560	21.321.374
Andre skyldige omkostninger	7.719.937	7.758.964
	29.614.827	29.568.477

Selskabets afledte finansielle instrumenter består af 5 indgåede aftaler om renteswaps til sikring af renterisiko på selskabets prioritetsgæld. Aftalerne er renteswaps indgået i EUR, hvor variabel rente er swappet til fast rente, aftalerne udløber i juni 2019, marts 2026 og december 2027. Aftalerne er indgået med Sydbank og Nykredit som modparter.

	2016	2015
	kr.	kr.
11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	21.595	71.360

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kolding Ejendomsinvest Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 199.862 t.kr.

Indestående på deponeringskonti er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi er 11.614 t.kr.

Udover ovennævnte indestår 43.000 t.kr. på deponeringskonto til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværende med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet over resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter vedr. gæld tilknyttet investeringsejendomme

Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investerings-ejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdireguleringer af renteswaps, der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen og har forøget egenkapitalen med 2.360 t.kr. vedrørende indregning af prioritetsgæld og årets dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter er indregnet direkte på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som kan henføres til sikring af fremtidig transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), er indtil 01.01.2016 indregnet i resultatopgørelsen. Fra 01.01.2016 er 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 ejendommens 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 ejendommens 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.

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. Indtil 01.01.2016 er prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme efterfølgende målt til dagsværdi, der svarer til lånets konstantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter indregnes i resultatopgørelsen. Fra 01.01.2016 måles prioritetsgæld efterfølgende til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.