

Remien Holding ApS

Kystvejen 43, 1. th
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25591666

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2017

Dirigent



Navn: Christian Claes Remien

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	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Remien Holding ApS
Kystvejen 43, 1. th
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25591666

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Claus Holm-Søberg
Åge Tang-Andersen
Jens Sehested Krogh
John Duus Andresen

Direktion

Christian Claes Remien

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Remien Holding 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. 31.12.2016 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.

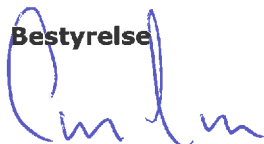
Aarhus, den 18.05.2017

Direktion



Christian Claes Remien

Bestyrelse



Claus Holm-Søberg



Åge Tang-Andersen



Jens Sehested Krogh



John Duus Andresen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Remien Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Remien Holding ApS 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2017, og at selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2017. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2017 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme med hovedfokus på Aarhus og København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har grundet en særlig udvikling i to erhvervsejendomme besluttet at nedskrive disse med i alt 17 mio.kr., og i hele koncernen at nedskrive erhvervsejendommene med ca. 29 mio.kr.

Dette til trods har selskabet en væsentlig mindre nedgang i årets resultat og sin egenkapital. Dette skyldes en række modsatrettede og positive forhold, der har betydet tilbageførsel af ca. 17,5 mio.kr., som kan henføres til en væsentlig værdiforøgelse på selskabets ejendomme i København, ligesom tilgodehavender hos associeret selskab samt dettes datterselskaber nu igen har en positiv egenkapital er aktiveret.

Der har ikke i året været nævneværdig positiv udvikling i selskabets swap-engagementer.

Selskabets ledelse har i efteråret 2016 udarbejdet en 5-års strategiplan, der beskriver alle væsentlige skridt i perioden, herunder ejendomsudvikling og salg mv. Strategiplanen har til formål, at hele koncernen samlet set har en positiv egenkapital senest i 2021.

Forventet udvikling

Planen, der viser en væsentlig forbedring i selskabets kapitalforhold i perioden, er godkendt af selskabets væsentligste kreditorer, ligesom der er indgået aftaler med hensyn til lempeligere marginaler og fuld afdragsfrihed på de fleste af koncernens realkreditlån i perioden. Hermed er den nødvendige finansiering også til diverse udviklingsopgaver sikret. Koncernen har positive driftsbudgetter for de kommende år. Koncernen har som konsekvens af ovennævnte realiseret et positivt resultat i 1. kvartal 2017 før skat og med en væsentlig positiv budgetafvigelse på resultatet i forhold til det budgetterede.

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</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		10.706.744	11.824.570
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(17.075.331)	(3.838.354)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	173.360
Personaleomkostninger		0	(500.000)
Driftsresultat		(6.368.587)	7.659.576
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.657.407	(1.133.436)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		11.685.063	13.017.603
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		431.814	536.941
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.833.316	3.440.012
Andre finansielle indtægter		4.249.212	774.387
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.262.390)	(1.210.827)
Andre finansielle omkostninger		(25.703.498)	(26.375.401)
Resultat før skat		(7.477.663)	(3.291.145)
Skat af årets resultat	3	5.055.074	3.575.587
Årets resultat		(2.422.589)	284.442
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.422.589)	284.442
		(2.422.589)	284.442

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		295.487.000	309.120.000
Materielle anlægsaktiver		295.487.000	309.120.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		70.475.167	70.006.768
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.937.375	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.343.637	2.082.880
Finansielle anlægsaktiver	4	77.756.179	72.089.648
Anlægsaktiver		373.243.179	381.209.648
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		878.185	85.438
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.896.443	22.880.423
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.501.831	1.278.004
Udskudt skat		3.970.373	0
Andre tilgodehavender		3.885.436	4.307.749
Tilgodehavende selskabsskat		15.837	16.233
Tilgodehavender		42.148.105	28.567.847
Likvide beholdninger	5	3.901.232	3.679.711
Omsætningsaktiver		46.049.337	32.247.558
Aktiver		419.292.516	413.457.206

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(65.420.132)	(65.731.480)
Egenkapital		(65.295.132)	(65.606.480)
Andre hensatte forpligtelser		9.466.681	18.453.020
Hensatte forpligtelser		9.466.681	18.453.020
Ansvarlig lånekapital	6	0	3.079.150
Gæld til realkreditinstitutter		202.894.415	208.684.059
Deposita	7	1.054.887	0
Anden gæld		64.296.418	67.484.989
Langfristede gældsforpligtelser	8	268.245.720	279.248.198
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	5.273.755	2.123.027
Bankgæld		170.454.430	152.583.715
Deposita		3.884.143	4.581.926
Modtagne forudbetalinger fra kunder		227.815	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.072.948	935.917
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.964.413	20.256.849
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		45.096	42.688
Anden gæld		952.647	838.346
Kortfristede gældsforpligtelser		206.875.247	181.362.468
Gældsforpligtelser		475.120.967	460.610.666
Passiver		419.292.516	413.457.206
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(65.731.480)	(65.606.480)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.188.572	3.188.572
Øvrige egenkapitalposter	0	246.851	246.851
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(701.486)	(701.486)
Årets resultat	0	(2.422.589)	(2.422.589)
Egenkapital ultimo	125.000	(65.420.132)	(65.295.132)

Noter

1. Going concern

De foreliggende budgetter viser likviditetsmæssig sammenhæng i koncernen, idet selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2017, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2017. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2017 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investering ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,6%, med afkastkrav for hver ejendom i intervallet 4%-7,5% pr. 31.12.2016 mod 4,25%-7% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 23,8 mio.kr. Samlet størrelse på ejendommene udgør 20.659 m², som består af 16 ejendomme.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 16,5 mio.kr.

Ved beregning af ejendommenes dagsværdi er der indregnet tomgangsleje på 2.689 t. kr. Endvidere er der medtaget en byggeret på 1.268 m², som er værdiansat til 0,6 mio.kr.

Selskabet har indgået både beboelses- og erhvervslejekontrakter med lejere. Beboelseslejekontrakter kan opsiges i henhold til lejeloven, mens erhvervslejemål er aftalt individuelt med både korte og lange opsigelsesvarsler.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(4.671.859)	(3.575.587)
Regulering vedrørende tidligere år	(383.215)	0
	<u>(5.055.074)</u>	<u>(3.575.587)</u>

Noter

4. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Højbjerg Plads ApS	Aarhus	ApS	100,0
Industriområdet 6+15+19 ApS	Aarhus	ApS	100,0
Investeringselskabet Kerteminde ApS	Aarhus	ApS	100,0
Bredskiftecentret ApS	Aarhus	ApS	100,0
Lystrupvej 23A ApS	Aarhus	ApS	100,0
Østkyst Invest A/S	Aarhus	A/S	81,0
Remien Ejendomme København ApS	Aarhus	ApS	60,0
Vareho ApS	Aarhus	ApS	60,0
Vejle Ejendomme ApS	Aarhus	ApS	51,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Andersen & Remien Holding ApS	Aarhus	ApS	50,0

5. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed over for selskabets bankforbindelser.

6. Ansvarlig lånekapital

Afdrag på ansvarlig lånekapital er ikke fastlagt. Det ansvarlige lån godkendes af banken sammen med det øvrige engagement hvert år.

7. Deposita

Deposita består i betalt deposita fra lejere i ejendommen. Forfaldstidspunktet for deposita er ikke muligt at fastlægge, idet eventuelt ophør af lejemål er ukendt.

Noter

	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.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	2.058.524
Gæld til realkreditinstitutter	5.273.755	2.123.027	202.894.415	144.612.538
Deposita	0	0	1.054.887	1.054.887
Anden gæld	0	0	64.296.418	64.296.418
	<u>5.273.755</u>	<u>2.123.027</u>	<u>268.245.720</u>	<u>212.022.367</u>

Selskabet har indgået fastrenteswap på 23,5 mio.euro til en fast rente på 4,68% modtagende CIBOR6-rente, der løber frem til 2018, en fastrentevalutaswap på 9,6 mio.euro til en fast rente på 4,44%, modtagende CIBOR3-rente, der løber frem til 2028 og en fastrentevalutaswap på 4,8 mio.euro til en fast rente på 3,97%, modtagende EURIBOR3-rente, der løber frem til 2038. Markedsværdi heraf er afhængig af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 295.487 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 148.235 t.kr. i ovenstående ejendomme samt grunde og bygninger i datterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank i eget selskab samt i datterselskaberne.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder er pantsat til Jyske Bank. Den regnskabsmæssige værdi er 63.194 t.kr.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2016 er 51.848 t.kr.

Likvide beholdninger og andre værdipapirer er tilsvarende stillet til sikkerhed for bankerne.

Selskabet har kautioneret for Spektrum Retailpark Viborg K/S's gæld til Nykredit med 10%. Den samlede gæld er 13.603 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

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

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

Renteswaps indgået til sikring af fast rente

Renteswaps indgået til sikring af fast rente indregnet til dagsværdi skal med den nye årsregnskabslov reguleres over egenkapitalen. Tidligere blev denne værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabsloven er der foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændring

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringen som er beskrevet udgør en formindskelse af driftsresultatet på 2.600 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 2.600 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 831 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 1.769 t.kr. Balancesummen er uændret mens egenkapitalen forøges med 459 t.kr. pr. 31.12.2016.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er dog foretaget reklassifikation af tilgodehavende ved tilknyttede virksomheder til andre tilgodehavender, da dette tidligere år har været præsenteret forkert, da der mellem de berørte selskaber ikke er nogen direkte koncernforbindelse. Der er tillige foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Tilgodehaver, 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehaver indregnet under omsætningsaktiver.

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.

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 eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationstværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationstværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter 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.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.