

**FO Byg & Bo A/S**  
Ryesgade 3F  
2200 København N  
CVR-nr. 26246059

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

FO Byg & Bo A/S  
Ryesgade 3F  
2200 København N

CVR-nr.: 26246059  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand  
Hanne Gram  
Anders Lemvig  
Steen Andersen  
Tue Tortzen

### Direktion

Jakob Reddersen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for FO Byg & Bo 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.

København, den 30.03.2017

### Direktion

Jakob Reddersen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits  
formand

Hanne Gram

Anders Lemvig

Steen Andersen

Tue Tortzen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i FO Byg & Bo A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FO Byg & Bo 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.

#### 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.

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.

København, den 30.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive grunde og ejendomme i Øresundsregionen på kommercielt grundlag.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat den gode udvikling fra 2015 og er i 2016 yderligere konsolideret.

Årets resultat er absolut tilfredsstillende, og det har således været muligt at igangsætte omfattende projekter på 3 af selskabets ejendomme – projekter, som sikrer de langsigtede værdier i selskabet. Ikke mindst vedtagelse af ny lokalplan for Lærkeparken er en gevinst for selskabet.

De fortsatte meget lave rente betyder, at ejendomsværdien igen er steget pænt, hvilket afspejler sig i såvel resultat og selskabets egenkapital. Den samlede udvikling forventes at fortsætte i 2017.

### 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> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		25.541.397	24.697.073
Andre eksterne omkostninger		(1.751.291)	(2.203.983)
Ejendomsomkostninger		<u>(21.142.809)</u>	<u>(22.406.042)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.647.297</b>	<b>87.048</b>
Personaleomkostninger	1	(2.097.694)	(1.560.066)
Af- og nedskrivninger		<u>(149.948)</u>	<u>(168.374)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>399.655</b>	<b>(1.641.392)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.054.635	661.028
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		75.000	(971.640)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		6.400	35.929
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		38.900	52.532
Andre finansielle indtægter	2	337.067	384.467
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(88.620)	(81.180)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(5.622.791)</u>	<u>(4.899.622)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(3.799.754)</b>	<b>(6.459.878)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		46.272.232	28.950.499
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>712.802</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.472.478</b>	<b>23.203.423</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(5.540.143)</u>	<u>(4.944.734)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>36.932.335</b>	<b>18.258.689</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.054.635	661.028
Overført resultat		<u>34.877.700</u>	<u>17.097.661</u>
		<b>36.932.335</b>	<b>18.258.689</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		387.270.328	347.699.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		554.389	600.465
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>27.512.098</u>	<u>507.453</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>415.336.815</u></b>	<b><u>348.807.917</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.491.104	8.436.469
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>286.911</u>	<u>286.911</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>9.778.015</u></b>	<b><u>9.523.380</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>425.114.830</u></b>	<b><u>358.331.297</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.567	281.253
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		284.842	1.360.729
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		25.278.698	0
Andre tilgodehavender		6.227.539	18.093.238
Tilgodehavende selskabsskat		487.080	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	12.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>170.242</u>	<u>50.197</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>32.587.968</u></b>	<b><u>19.797.417</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.625.515</u></b>	<b><u>251.803</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>35.213.483</u></b>	<b><u>20.049.220</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>460.328.313</u></b>	<b><u>378.380.517</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.491.104	7.436.469
Øvrige lovpligtige reserver		1.255.650	1.255.650
Overført overskud eller underskud		132.665.330	97.787.630
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>144.912.084</u></b>	<b><u>108.479.749</u></b>
Udskudt skat	7	19.502.757	13.959.516
Andre hensatte forpligtelser		17.518.411	12.000.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>37.021.168</u></b>	<b><u>25.959.516</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		259.767.875	211.726.317
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>259.767.875</u></b>	<b><u>211.726.317</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	622.764	2.915.349
Bankgæld		0	14.798.994
Deposita		5.322.865	5.483.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.968.492	3.557.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.162.592	1.168.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.242.504	2.715.588
Gæld til associerede virksomheder		627.284	610.902
Skyldig selskabsskat		9.386	112.997
Anden gæld		671.299	851.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.627.186</u></b>	<b><u>32.214.935</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>278.395.061</u></b>	<b><u>243.941.252</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>460.328.313</u></b>	<b><u>378.380.517</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Øvrige lovpligtige reserver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	7.436.469	1.255.650	97.787.630
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.054.635	0	34.877.700
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>8.491.104</b>	<b>1.255.650</b>	<b>132.665.330</b>
			<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo			500.000	108.479.749
Udbetalt ordinært udbytte			(500.000)	(500.000)
Årets resultat			1.000.000	36.932.335
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>1.000.000</b>	<b>144.912.084</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.595.285	992.278
Pensioner	414.395	361.800
Andre omkostninger til social sikring	60.005	173.809
Andre personaleomkostninger	28.009	32.179
	<b>2.097.694</b>	<b>1.560.066</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>8</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	249.562	384.467
Øvrige finansielle indtægter	87.505	0
	<b>337.067</b>	<b>384.467</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	76.890	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.896.280	4.879.622
Øvrige finansielle omkostninger	649.621	20.000
	<b>5.622.791</b>	<b>4.899.622</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	382.274
Ændring af udskudt skat	5.543.241	4.586.348
Regulering vedrørende tidligere år	(3.098)	(23.888)
	<b>5.540.143</b>	<b>4.944.734</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	273.072.236	2.786.754	507.453
Tilgange	9.309.985	106.872	11.004.645
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>282.382.221</b>	<b>2.893.626</b>	<b>11.512.098</b>
Årets opskrivninger	0	0	16.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.000.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.186.289)	0
Årets afskrivninger	0	(152.948)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(2.339.237)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	74.627.763	0	0
Årets dagsværdireguleringer	30.260.344	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>104.888.107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>387.270.328</b>	<b>554.389</b>	<b>27.512.098</b>

Selskabet ejer 1 erhvervsejendom og 6 boligejendomme. Ejendommene er beliggende i Nordsjælland i henholdsvis Hillerød, Helsingør og Fredensborg.

Ejendommene udgør i alt 30.559 m<sup>2</sup>, og er 98% udlejet til en gennemsnitlig årlig leje på 818 kr./m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller DCF-modellen.

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 4,50% og 6,00% (mod 4,50 – 5,75% sidste år)

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation, som generelt er fastsat til 2,00%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 34,9 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 13.328 kr./m<sup>2</sup>.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.000.000	440.000	78.902
Afgange	0	(440.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>78.902</b>
Opskrivninger primo	7.436.469	360.000	208.009
Andel af årets resultat	1.054.635	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(360.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.491.104</b>	<b>0</b>	<b>208.009</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.491.104</b>	<b>0</b>	<b>286.911</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
FO Bo A/S	København	A/S	100,0
FO Nybyg A/S	København	A/S	100,0

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	24.758.058	18.096.655
Hensatte forpligtelser	(3.854.050)	(2.640.000)
Gældsforpligtelser	(624.027)	(1.236.077)
Fremførbare skattemæssige underskud	(777.224)	0
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	0	(261.062)
	<b>19.502.757</b>	<b>13.959.516</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	622.764	2.915.349	259.767.875	241.126.133
	<b>622.764</b>	<b>2.915.349</b>	<b>259.767.875</b>	<b>241.126.133</b>
			<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb			<b>67.320</b>	<b>130.050</b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dets dattervirksomhed FO Nybyg A/S' banklån. Dattervirksomhedens bankgæld udgør 0 kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet er administrationsselskab 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 disse selskaber.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 267.411 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.600 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 387.270 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Koncernregnskab

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi ved værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### 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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 enten ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

For den afkastbaserede model baseres beregningen 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.

DCF-modellen er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme til brug for DCF-modellen tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der indhentes uafhængige mæglervurderinger på alle selskabets ejendomme.

### 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

### 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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.

### Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes som henholdsvis et særskilt tilgodehavende under aktiver og en særskilt reserve under egenkapitalen (bruttometoden). Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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