

FO Ejendomme A/S

Ryesgade 3F, 2. sal
2200 København N
CVR-nr. 26246059

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. april 2018

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FO Ejendomme A/S
Ryesgade 3F, 2. sal
2200 København N

CVR-nr. 26246059
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

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

Direktion

Jakob Reddersen, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for FO Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2018

Direktion

Jakob Reddersen
adm. direktør

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits
formand

Hanne Gram

Anders Lemvig

Steen Andersen

Tue Tortzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FO Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FO Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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:

- 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, bedvidste 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 18. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

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 2016 og er i 2017 yderligere konsolideret.

Årets resultat er 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 renter betyder, at ejendomsværdien igen er steget pænt, hvilket afspejler sig i såvel resultat som selskabets egenkapital. Den samlede udvikling forventes at fortsætte i 2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagværdi, som pr. balancedagen udgør 459,3 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,43 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		27.099.196	25.541.397
Andre eksterne omkostninger		(2.559.640)	(1.751.291)
Ejendomsomkostninger		<u>(28.781.761)</u>	<u>(21.142.809)</u>
Bruttoresultat		(4.242.205)	2.647.297
Personaleomkostninger	1	(2.673.587)	(2.097.694)
Af- og nedskrivninger		<u>(181.912)</u>	<u>(149.948)</u>
Driftsresultat		(7.097.704)	399.655
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.277.806	1.054.635
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	75.000
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.618	38.900
Andre finansielle indtægter	2	3.396.942	343.467
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(88.620)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(4.488.240)</u>	<u>(5.622.791)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(5.903.578)	(3.799.754)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>42.267.911</u>	<u>46.272.232</u>
Resultat før skat		36.364.333	42.472.478
Skat af årets resultat	4	<u>(11.004.574)</u>	<u>(5.540.143)</u>
Årets resultat		25.359.759	36.932.335
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.277.806	1.054.635
Overført resultat		<u>23.081.953</u>	<u>34.877.700</u>
		25.359.759	36.932.335

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		459.288.184	387.270.328
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		589.669	554.389
Materielle anlægsaktiver under udførelse		162.773.212	27.512.098
Materielle anlægsaktiver	5	<u>622.651.065</u>	<u>415.336.815</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.650.284	9.491.104
Andre værdipapirer og kapitalandele		276.911	286.911
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>8.927.195</u>	<u>9.778.015</u>
Anlægsaktiver		<u>631.578.260</u>	<u>425.114.830</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.698.288	139.567
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		384.963	284.842
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.163.931	25.278.698
Andre tilgodehavender		5.368.112	6.227.539
Tilgodehavende selskabsskat		509.143	487.080
Periodeafgrænsningsposter		0	170.242
Tilgodehavender		<u>22.124.437</u>	<u>32.587.968</u>
Likvide beholdninger		<u>6.815.337</u>	<u>2.625.515</u>
Omsætningsaktiver		<u>28.939.774</u>	<u>35.213.483</u>
Aktiver		<u>660.518.034</u>	<u>460.328.313</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.150.284	8.491.104
Øvrige lovpligtige reserver		1.255.650	1.255.650
Overført overskud eller underskud		158.365.909	132.665.330
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		<u>169.271.843</u>	<u>144.912.084</u>
Udskudt skat	7	30.650.368	19.502.757
Andre hensatte forpligtelser		25.889.348	17.518.411
Hensatte forpligtelser		<u>56.539.716</u>	<u>37.021.168</u>
Gæld til realkreditinstitutter		258.829.902	259.767.875
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>258.829.902</u>	<u>259.767.875</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.985.651	622.764
Bankgæld		83.343.031	0
Deposita		6.372.633	5.322.865
Modtagne forudbetalinger fra lejere		5.246.920	3.968.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.852.056	4.162.592
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.242.504
Gæld til associerede virksomheder		49.788.740	627.284
Skyldig selskabsskat		0	9.386
Anden gæld		1.287.542	671.299
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>175.876.573</u>	<u>18.627.186</u>
Gældsforpligtelser		<u>434.706.475</u>	<u>278.395.061</u>
Passiver		<u>660.518.034</u>	<u>460.328.313</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	1.500.000	8.491.104	1.255.650	132.665.330
Betalt udbytte	0	0	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	(2.618.626)	0	2.618.626
Årets resultat	0	2.277.806	0	23.081.953
Egenkapital ultimo	1.500.000	8.150.284	1.255.650	158.365.909
			Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			1.000.000	144.912.084
Betalt udbytte			(1.000.000)	(1.000.000)
Opløsning af tidligere års opskrivning			0	0
Årets resultat			0	25.359.759
Egenkapital ultimo			0	169.271.843

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	1.941.713	1.595.285
Pensioner	484.056	414.395
Andre omkostninger til social sikring	149.952	60.005
Andre personaleomkostninger	97.866	28.009
	2.673.587	2.097.694
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	8
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	411.242	0
Udbytte	22.074	6.400
Renteindtægter i øvrigt	28.299	243.162
Kursgevinst	2.657.427	0
Øvrige finansielle indtægter	277.900	87.505
	3.396.942	337.067
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	806.280	76.890
Renteomkostninger i øvrigt	3.671.223	4.896.280
Øvrige finansielle omkostninger	10.737	649.621
	4.488.240	5.622.791
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	7.458.602	5.543.241
Regulering vedrørende tidligere år	3.545.972	(3.098)
	11.004.574	5.540.143

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	282.382.221	2.893.626	11.512.098
Overførsler	23.840.139	0	(23.840.139)
Tilgange	6.356.020	232.163	159.101.253
Afgange	0	0	0
Kostpris ultimo	312.578.380	3.125.789	146.773.212
Opskrivninger primo	0	0	16.000.000
Årets opskrivninger	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	16.000.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.339.237)	0
Årets afskrivninger	0	(196.883)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(2.536.120)	0
Dagsværdireguleringer primo	104.888.107	0	0
Årets dagsværdireguleringer	41.821.697	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	146.709.804	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	459.288.184	589.669	162.773.212
Indregnede renter	0	0	277.196

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

Ejendommene udgør i alt 30.269 m², og er 98% udlejet til en gennemsnitlig årlig leje på 1.025 kr./m².

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 5,50% (4,50% og 6,00% 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 18,43 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 15.173 kr./m².

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.		
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	1.000.000	78.902		
Afgange	(500.000)	(10.000)		
Kostpris ultimo	500.000	68.902		
Opskrivninger primo	8.491.104	208.009		
Andel af årets resultat	2.277.806	0		
Tilbageførsel ved afgang	(2.618.626)	0		
Opskrivninger ultimo	8.150.284	208.009		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.650.284	276.911		
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
FO Nybyg A/S	København	A/S	100,0	
		2017 kr.	2016 kr.	
7. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	37.542.986	24.758.058		
Hensatte forpligtelser	(5.695.656)	(3.854.050)		
Gældsforpligtelser	192.630	(624.027)		
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.176.902)	(777.224)		
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(212.690)	0		
	30.650.368	19.502.757		
	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.985.651	622.764	258.829.902	246.869.061
	2.985.651	622.764	258.829.902	246.869.061

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	321.855	67.320
	<u>321.855</u>	<u>67.320</u>

10. Eventualforpligtelser

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

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 265.078 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 187.800 t.kr. i ejendomme.
Heraf er nom. 12.800 t.kr. pantsat som sikkerhed for AKF Holding A/S' forpligtelser.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 459.288 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 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.

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, indtægter 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.

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet samt 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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 3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 renoveringsarbejder o.l.

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

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.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra lejere

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

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hanne Gram

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-105286502667

IP: 212.130.0.163

2018-04-26 15:16:41Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 81.7.131.138

2018-04-27 11:37:50Z

NEM ID 

Jakob Reddersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-221397382331

IP: 94.18.219.90

2018-04-30 06:34:32Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-533879750827

IP: 185.45.49.70

2018-04-30 07:21:04Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533879750827

IP: 185.45.49.70

2018-04-30 07:22:31Z

NEM ID 

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.131.196

2018-04-30 08:01:06Z

NEM ID 

Steen Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-224357275247

IP: 77.233.228.226

2018-04-30 15:05:52Z

NEM ID 

Tue Tortzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-373972015622

IP: 31.3.77.107

2018-05-01 15:03:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VZLDT-B8C3M-1L V07-ANN3L-Q5X00-YPE01

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>