

**Remien Ejendomme
København ApS**
Kystvejen 43, 1. th.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27705936

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2018

Dirigent



Navn: Christian Claes Remien

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Remien Ejendomme København ApS
Kystvejen 43, 1. th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27705936

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Christian Claes Remien

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Remien Ejendomme København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.05.2018

Direktion



Christian Claes Remien

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Remien Ejendomme København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Remien Ejendomme København ApS 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 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 2018, og at selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2018. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2018 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 23.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har solgt tre ejendomme i 2017. Disse er solgt i en struktureret salgsproces med et tilfredsstillende resultat – der væsentligt overstiger forventningerne.

Selskabets strategiplan forløber dermed planmæssigt.

Likviditet og kapitalberedskab

Selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2018 og giver kreditfaciliteter i overensstemmelse hermed.

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> kr. | <u>2016</u> kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 17.298.743 | 5.056.312 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 9.800.000 | 10.204.776 |
| Driftsresultat | | 27.098.743 | 15.261.088 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 3.164.970 | 7.271.748 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 165.294 | 418.271 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 64.478 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (302.266) | (682.317) |
| Andre finansielle omkostninger | | (8.587.080) | (10.052.677) |
| Resultat før skat | | 21.539.661 | 12.280.591 |
| Skat af årets resultat | 3 | (3.607.755) | (1.567.979) |
| Årets resultat | | 17.931.906 | 10.712.612 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 3.164.970 | 4.849.259 |
| Overført resultat | | 14.766.936 | 5.863.353 |
| | | 17.931.906 | 10.712.612 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 136.900.000 | 185.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 136.900.000 | 185.500.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 8.439.229 | 6.974.259 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 8.439.229 | 6.974.259 |
| Anlægsaktiver | | 145.339.229 | 192.474.259 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 64.434 | 47.129 |
| Andre tilgodehavender | | 1.574.483 | 86.986 |
| Tilgodehavender | | 1.638.917 | 134.115 |
| Likvide beholdninger | 4 | 74.487.711 | 3.444.488 |
| Omsætningsaktiver | | 76.126.628 | 3.578.603 |
| Aktiver | | 221.465.857 | 196.052.862 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 6.314.229 | 4.849.259 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>26.346.749</u> | <u>4.334.998</u> |
| Egenkapital | | <u>32.785.978</u> | <u>9.309.257</u> |
| Udskudt skat | | <u>8.833.815</u> | <u>6.609.137</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>8.833.815</u> | <u>6.609.137</u> |
| Ansvarlig lånekapital | 5 | 408.250 | 408.250 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 81.525.492 | 77.770.679 |
| Deposita | | 673.562 | 672.129 |
| Anden gæld | | <u>21.606.035</u> | <u>28.714.776</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>104.213.339</u> | <u>107.565.834</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 9.939 | 3.730.797 |
| Bankgæld | | 51.325.261 | 50.418.534 |
| Deposita | | 1.891.487 | 2.535.821 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.451.024 | 260.294 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.910.567 | 12.297.662 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 171.586 | 3.295.526 |
| Skyldig selskabsskat | | 3.103.303 | 0 |
| Anden gæld | | 55.600 | 30.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>3.713.958</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>75.632.725</u> | <u>72.568.634</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>179.846.064</u> | <u>180.134.468</u> |
| Passiver | | <u>221.465.857</u> | <u>196.052.862</u> |
| Going concern | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|--|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 4.849.259 | 4.334.998 | 9.309.257 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 7.108.738 | 7.108.738 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | (1.563.923) | (1.563.923) |
| Udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0 | (1.700.000) | 1.700.000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 3.164.970 | 14.766.936 | 17.931.906 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 6.314.229 | 26.346.749 | 32.785.978 |

Noter

1. Going concern

De foreliggende budgetter viser likviditetsmæssig sammenhæng i koncernen, idet selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2018, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2018. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2018 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 samt på baggrund af eventuelle salgs-/købsaftaler foreliggende pr. 31.12.2017.

Selskabet disponerer over 2 investeringsejendomme. For den ene af ejendommene er værdien af denne fastsat på baggrund af købsaftale, der effektueres den 02.01.2018.

Den tilbageværende investeringejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,75% pr. 31.12.2017, svarende til sidste år. Størrelsen på denne ejendom udgør i alt 1.639 m².

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.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2,4 mio.kr.

Ejendommene er beliggende i det centrale København.

Der er i beregningen indregnet tomgangsleje på 0 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,9 mio.kr.

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 3.103.303 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 504.452 | 1.433.257 |
| Effekt af ændrede skattesatser | 0 | 134.722 |
| | 3.607.755 | 1.567.979 |

Noter

4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed over for selskabets bankforbindelser og til sikkerhed i forbindelse med salg af ejendomme.

5. Ansvarlig lånekapital

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

| | 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. |
|---|--|--|--|--|
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 0 | 408.250 | 408.250 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.939 | 3.730.797 | 81.525.492 | 76.735.670 |
| Deposita | 0 | 0 | 673.562 | 673.562 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 21.606.035 | 21.606.035 |
| | 9.939 | 3.730.797 | 104.213.339 | 99.423.517 |

Selskabet har indgået fastrenteswap på 10,7 mio.euro til en fast rente på 4,68%, modtagende CIBOR6-rente, der løber frem til 2018, en fastrentevalutaswap på 4,3 mio.euro til en fast rente på 4,44%, modtagende EURIBOR3-rente, der løber frem til 2028 og en fastrentevalutaswap på 2,1 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.

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

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 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

8. 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 136.900 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 103.000 t.kr. i ovenstående ejendomme samt grunde og bygninger i søsterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank i eget selskab samt i søsterselskaber og moderselskabet, Remien Holding ApS.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2017 er 19.005 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller på baggrund af indgåede købsaftaler. 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 og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 nettorealiseringsværdi 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.