

Esplanaden Berlin Holding A/S

Gl. Torv 2, 1. sal
5800 Nyborg
CVR-nr. 27963536

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent



Navn: Jesper Kim Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Esplanaden Berlin Holding A/S

Gl. Torv 2, 1. sal

5800 Nyborg

CVR-nr.: 27963536

Stiftet: 07.09.2005

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand

Jan Leth Christensen

Torben Hjort Friderichsen

Brian Djernes

Niels Johan Pohlmann

Direktion

Jesper Kim Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Esplanaden Berlin Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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.

Nyborg, den 08.05.2017

Direktion



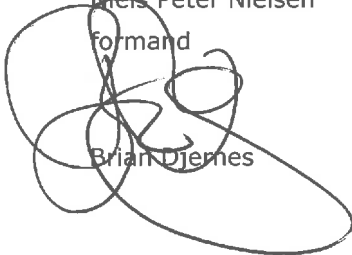
Jesper Kim Pedersen

Bestyrelse



Niels Peter Nielsen

formand



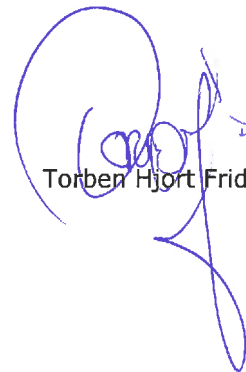
Brian Djernes



Jan Leth Christensen



Niels Johan Pohlmann



Torben Hjort Friderichsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Esplanaden Berlin Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Esplanaden Berlin Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskabet og et årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 08.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Anders Flou
statsautoriseret revisor



Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	74.692	68.650	65.463	63.196	61.514
Bruttoresultat	132.008	118.577	47.803	44.731	45.341
Driftsresultat	128.558	115.592	44.738	43.172	45.085
Resultat af finansielle poster	5.575	(7.301)	(19.022)	(19.689)	(49.405)
Årets resultat	115.967	92.207	20.629	19.295	(4.042)
Samlede aktiver	1.103.948	1.091.972	881.918	876.023	853.595
Investeringer i materielle anlægsaktiver	40.127	25.222	17.253	16.182	10.853
Egenkapital inkl. minoriteter	379.207	307.032	257.016	242.868	222.766
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	176,7	172,7	73,0	70,8	73,7
Nettomargin (%)	155,3	134,3	31,5	30,5	(6,6)
Egenkapitalens forrentning (%)	33,8	32,7	8,3	8,3	(1,8)
Soliditetsgrad (%)	34,4	28,1	29,1	27,7	26,1

Der er i 2016 sket ændring i regnskabspraksis vedrørende indregning af prioritetsgæld. Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er ikke ændret.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet og koncernens formål og aktivitet er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin og omegn. Investeringerne foretages via tyske selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 134.133 t.kr. før skat i koncernen og 115.967 t.kr. efter skat. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser udgør 379.207 t.kr. pr. 31.12.2016 i forhold til en koncernbalancesum på 1.103.948 t.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår baseret på de udarbejdede budgetter samt forventninger til udviklingen på dagsværdireguleringer af ejendommene.

Særlige risici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

Miljømæssige forhold

Selskabet og koncernen påvirker ikke miljøet særligt, ud over hvad der er almindeligt for et ejendomsselskab/koncern.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		74.692	68.650
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		89.482	51.410
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	18.645
Andre eksterne omkostninger		(21.402)	(9.119)
Ejendomsomkostninger		(10.764)	(11.009)
Bruttoresultat		132.008	118.577
Personaleomkostninger	1	(2.949)	(2.676)
Af- og nedskrivninger		(501)	(309)
Driftsresultat		128.558	115.592
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.702	10.846
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	552
Andre finansielle indtægter	2	253	270
Andre finansielle omkostninger	3	(13.380)	(18.969)
Resultat før skat		134.133	108.291
Skat af årets resultat	4	(18.166)	(16.084)
Årets resultat	5	115.967	92.207

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		1.010.326	914.649
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.040	1.689
Materielle anlægsaktiver	6	1.012.366	916.338
Kapitalandele i associerede virksomheder		55.338	46.037
Andre værdipapirer og kapitalandele		417	30
Finansielle anlægsaktiver	7	55.755	46.067
Anlægsaktiver		1.068.121	962.405
Råvarer og hjælpematerialer		575	839
Varebeholdninger		575	839
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.739	1.604
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		0	5.000
Andre tilgodehavender		13.398	6.624
Periodeafgrænsningsposter		757	680
Tilgodehavender		15.894	13.908
Likvide beholdninger	9	19.358	114.820
Omsætningsaktiver		35.827	129.567
Aktiver		1.103.948	1.091.972

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		15.000	15.000
Overført overskud eller underskud		326.976	261.734
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		341.976	276.734
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		37.231	30.298
Egenkapital		379.207	307.032
Udskudt skat	10	61.620	44.254
Hensatte forpligtelser		61.620	44.254
Gæld til realkreditinstitutter		534.686	478.196
Deposita		10.679	10.869
Langfristede gældsforpligtelser	11	545.365	489.065
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	71.665	123.646
Bankgæld		9	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.963	7.390
Gæld til associerede virksomheder		0	60.000
Anden gæld		39.119	60.584
Kortfristede gældsforpligtelser		117.756	251.621
Gældsforpligtelser		663.121	740.686
Passiver		1.103.948	1.091.972
Associerede virksomheder	8		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	15.000	261.734	30.298	307.032
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(37.500)	(7.425)	(44.925)
Valutakursreguleringer	0	(1.254)	(136)	(1.390)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.746	0	2.746
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(223)	(223)
Årets resultat	0	101.250	14.717	115.967
Egenkapital ultimo	15.000	326.976	37.231	379.207

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 37.500 t.kr., som er udbetalt i maj 2016.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		128.558	115.592
Af- og nedskrivninger		501	309
Andre hensatte forpligtelser		11.497	8.133
Ændringer i arbejdskapital	12	(37.769)	27.216
Øvrige reguleringer		(89.482)	(70.054)
Pengestrømme vedrørende primær drift		13.305	81.196
Modtagne finansielle indtægter		253	270
Betalte finansielle omkostninger		(15.175)	(18.967)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(608)	138
Pengestrømme vedrørende drift		(2.225)	62.637
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(40.127)	(24.090)
Salg af materielle anlægsaktiver		30.149	39
Køb af finansielle anlægsaktiver		(1.130)	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	11.969
Modtagne udbytter		15.000	7.070
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(842)	(1.073)
Pengestrømme vedrørende investeringer		3.050	(6.085)
Udbetalt udbytte		(104.781)	0
Optagelse af og afdrag på lån		8.577	86.839
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		24	19
Pengestrømme vedrørende finansiering		(96.180)	86.858
Ændring i likvider		(95.355)	143.410
Likvider primo		114.820	(27.909)
Valutakursreguleringer af likvider		(107)	(681)
Likvider ultimo		19.358	114.820

Koncernens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	2.854	2.606
Andre omkostninger til social sikring	88	59
Andre personaleomkostninger	7	11
	2.949	2.676
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	253	270
	253	270
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	13.134	17.175
Øvrige finansielle omkostninger	246	1.794
	13.380	18.969
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	608	(138)
Ændring af udskudt skat	17.558	16.222
	18.166	16.084
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	101.250	86.845
Minoritetsinteressers andel af resultatet	14.717	5.362
	115.967	92.207

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	809.279	3.436
Valutakursreguleringer	(3.047)	(14)
Tilgange	39.144	983
Afgange	(18.708)	(870)
Kostpris ultimo	826.668	3.535
Opskrivninger primo	105.370	0
Valutakursreguleringer	(529)	0
Årets opskrivninger	89.482	0
Tilbageførsel ved afgange	(10.665)	0
Opskrivninger ultimo	183.658	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.747)
Valutakursreguleringer	0	7
Årets afskrivninger	0	(501)
Tilbageførsel ved afgange	0	746
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.495)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.010.326	2.040

Koncernens investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi baseret på et internt skøn på grundlag af tre beregnede referenceværdier på hver ejendom. De beregnede referenceværdier ligger inden for et spænd på 50 mio.kr. for den samlede ejendomsportefølje eksklusiv byggeprojekter og er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%, prislefaktor på 12,7 og handelspris på 9.261 kr. pr. m².

Alle koncernens investeringsejendomme er beliggende i Berlin og er primært boligejendomme.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne for koncernens investeringsejendomme.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	35.191	30
Valutakursreguleringer	(138)	0
Tilgange	743	387
Kostpris ultimo	35.796	417
Opskrivninger primo	10.846	0
Valutakursreguleringer	(6)	0
Andel af årets resultat	18.702	0
Udbytte	(10.000)	0
Opskrivninger ultimo	19.542	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.338	417
	Hjemsted	Ejer- andel %
8. Associerede virksomheder		
REK Berlin Apartments Management GmbH	Tyskland	40,0
Berlin KGI A/S	Danmark	25,0

9. Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger pr. 31.12.2016 på 19.358 t.kr. består de 10.679 t.kr. af spærrede bankkonti, som dækker de af lejerne indbetalte deposita.

Koncernens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	67.639	52.942
Gældsforpligtelser	(1.380)	(1.664)
Fremførbare skattemæssige underskud	(4.639)	(7.024)
	61.620	44.254
Bevægelser i året		
Primo	44.254	
Indregnet i resultatopgørelsen	17.558	
Indregnet valutakursregulering	(192)	
Ultimo	61.620	

	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	71.665	123.525	534.686	109.420
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	121	0	N/A
Deposita	0	0	10.679	N/A
	71.665	123.646	545.365	109.420

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	502	158
Ændring i tilgodehavender	(5.538)	(4.513)
Ændring i leverandørgæld mv.	(32.408)	30.869
Andre ændringer	(325)	702
	(37.769)	27.216

13. Eventualforpligtelser

Koncernen har en investeringsejendom, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalen løber til 2062. Ved lejeaftalens udløb overgår bygningen til grundstykkets ejer mod betaling af erstatning i henhold til en sagkyndig dagsværdiurdering. Der er ingen forpligtelse til betaling af leje for grundstykket.

Koncernens noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har optaget prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 606.352 t.kr. pr. 31.12.2016, som er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 953.811 t.kr. pr. 31.12.2016.

Af koncernens likvide beholdninger pr. 31.12.2016 på 19.358 t.kr. består de 10.679 t.kr. af spærrede bankkonti, som dækker de af lejerne indbetalte deposita.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
15. Dattervirk- somheder			
Esplanaden Immobilien I GmbH	Tyskland	GmbH	100,0
Esplanaden Berlin Invest ApS	Danmark	ApS	100,0
Berlin Nyborg Holding ApS	Danmark	ApS	50,5

Esplanaden Immobilien I GmbH ejer andele i 18 tyske datterselskaber. Ejerandelene udgør 94% til 100%. Esplanaden Berlin Invest ApS ejer andele i 1 tysk datterselskab. Ejerandelen udgør 100%.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		0	6.722
Andre eksterne omkostninger		(12.760)	(9.388)
Bruttoresultat		(12.760)	(2.666)
Personaleomkostninger	1	(2.949)	(2.674)
Af- og nedskrivninger		(110)	(97)
Driftsresultat		(15.819)	(5.437)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		120.748	94.565
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(649)	0
Andre finansielle indtægter	2	34	732
Andre finansielle omkostninger	3	(3.064)	(3.025)
Resultat før skat		101.250	86.835
Skat af årets resultat	4	0	9
Årets resultat	5	101.250	86.844

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		331	292
Materielle anlægsaktiver	6	331	292
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		336.116	282.073
Kapitalandele i associerede virksomheder		96	0
Finansielle anlægsaktiver	7	336.212	282.073
Anlægsaktiver		336.543	282.365
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.243	8.365
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.056	0
Andre tilgodehavender		2.038	2.810
Tilgodehavender		37.337	11.175
Likvide beholdninger		1.329	68.658
Omsætningsaktiver		38.666	79.833
Aktiver		375.209	362.198

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	8	15.000	15.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		277.378	221.325
Overført overskud eller underskud		49.598	40.409
Egenkapital		341.976	276.734
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		9	110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17	62
Gæld til associerede virksomheder		0	60.000
Anden gæld		33.207	25.292
Kortfristede gældsforpligtelser		33.233	85.464
Gældsforpligtelser		33.233	85.464
Passiver		375.209	362.198
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	15.000	221.325	40.409	276.734
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(37.500)	(37.500)
Valutakursreguleringer	0	(1.254)	0	(1.254)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.746	2.746
Årets resultat	0	57.307	43.943	101.250
Egenkapital ultimo	15.000	277.378	49.598	341.976

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 37.500 t.kr., som er udbetalt i maj 2016.

Modervirksomhedens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.854	2.605
Andre omkostninger til social sikring	88	59
Andre personaleomkostninger	7	10
	2.949	2.674
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	4
	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.	Ledelses- vederlag 2015 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	2.177	1.330
	2.177	1.330
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	38
Renteindtægter i øvrigt	34	142
Dagsværdireguleringer	0	552
	34	732
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5	0
Renteomkostninger i øvrigt	101	223
Øvrige finansielle omkostninger	2.958	2.802
	3.064	3.025
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	0	(9)
	0	(9)

Modervirksomhedens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	37.500	60.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	57.307	54.098
Overført resultat	6.443	(27.254)
	101.250	86.844
		Andre anlæg, drifts-materiel og inventar t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		752
Tilgange		149
Kostpris ultimo		901
Af- og nedskrivninger primo		(460)
Årets afskrivninger		(110)
Af- og nedskrivninger ultimo		(570)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		331
	Kapital-andele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapital-andele i associerede virksomheder t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	58.090	0
Tilgange	0	744
Kostpris ultimo	58.090	744
Opskrivninger primo	223.983	0
Valutakursreguleringer	(1.254)	1
Andel af årets resultat	113.173	(649)
Udbytte	(57.876)	0
Opskrivninger ultimo	278.026	(648)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	336.116	96

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne i koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: REK Berlin Apartments Management GmbH	Tyskland	GmbH	40,0

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
8. Virksomhedskapital		
Kapitalklasse A	810.000	4.050
Kapitalklasse B	750.375	3.752
Kapitalklasse C	600.000	3.000
Kapitalklasse D	360.000	1.800
Kapitalklasse E	360.000	1.800
Kapitalklasse F	119.625	598
	3.000.000	15.000

9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelse. Den månedlige husleje udgør 12 t.kr.

10. Eventualforpligtelser

Ingen.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders prioritetsgæld. Andelen af de tilknyttede virksomheders prioritetsgæld, som selskabet har kautioneret for, har en bogført værdi på 370.019 t.kr. pr. 31.12.2016. De tilknyttede virksomheders samlede prioritetsgæld har en bogført værdi på 606.351 t.kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C (mellem) for moderselskabet. Koncernregnskab er tilvalgt, og det aflægges derfor, jf. bestemmelserne for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmer for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af den langfristede gæld, der fra regnskabsåret 2016 indregnes til amortiseret kostpris i stedet for som tidligere år til dagsværdi. Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er ikke ændret, jf. overgangsbestemmelserne.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

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

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, op-

Anvendt regnskabspraksis

stået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved ejendomsdrift indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens omkostninger til levering af varme samt bidrag til dækning af driftsomkostninger, som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 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 dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af den langfristede gæld vedrørende investeringsejendomme, regulering af finansielle instrumenter samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

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 til lagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme i Tyskland er foretaget på grundlag af et skøn. Ved opgørelsen af skønnet er anvendt tre beregnede referenceværdier på hver ejendom.

1. Dagsværdi baseret på handelspris i forhold til lejeindtægt (prisfaktor gange ét års lejeindtægter)
2. Dagsværdi baseret på handelspriser pr. m²
3. Dagsværdi baseret på en afkastbaseret model

Prisfaktor i forhold til årsleje og pris pr. m² er almindeligt anvendte udtryk for markedsværdi ved handel af ejendomme i Tyskland.

Den afkastbaserede model er foretaget efter principper, som i det væsentligste svarer til tilsvarende kalkulationer for investeringsejendomme i Danmark, tilpasset tyske markedsforskel. Beregningen baseres på den forventede nettoindtjening for det kommende år, tilpasset normalindtjeningen, og ved anvendelsen af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til dagsværdi.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges ejendommenes kostpris som forbedring.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige kostpris på salgstidspunktet.

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.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer og andelsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til ejendomme. Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

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.

I 2015 og tidligere år blev gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.