



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MELLEM BROERNE I/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
interessentskabets ordinære  
generalforsamling,  
den 30. maj 2018

---

Anders Mejlholm Larsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Interessentskabsoplysninger</b>	
Interessentskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER**

<b>Interessentskabet</b>	Mellem Broerne I/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J  Telefon: 98 38 18 88  CVR-nr.: 28 13 34 72 Stiftet: 15. oktober 2004 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	TIKA Invest A/S A. Enggaard Invest A/S
<b>Interessenter</b>	TIKA Invest A/S A. Enggaard Invest A/S
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg  Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Mellem Broerne I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. april 2018

Daglig ledelse:

---

Juttine Nielsen  
TIKA Invest A/S

---

Asger Enggaard  
A. Enggaard Invest A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af Mellem Broerne I/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mellem Broerne I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 interessentskabet 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 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 interessentskabets 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 interessentskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af 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 regnskabsbrugere 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 interessentskabets 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 interessentskabets 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 interessentskabet 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

Aalborg, den 11. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Morten Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19734

## HOVED- OG NØGLETAL

	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.	2013 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	39.421	22.704	8.330	9.470	9.448
Driftsresultat.....	36.421	20.704	7.057	9.677	9.266
Finansielle poster, netto.....	-3.894	-4.120	-4.465	-4.784	-5.040
Årets resultat.....	31.452	16.668	2.592	4.893	4.226
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	213.219	270.220	215.194	216.670	221.905
Egenkapital.....	51.096	100.602	83.984	78.453	81.504
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	237.328	-90.881	9.071	6.692	19.239
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-8.516	71.864	1.708	4.258	4.205
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-87.467	-41.075	-4.785	-4.667	-4.290
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-1.016	-20	-1.087	0	-90
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	24,0	37,2	39,0	36,2	36,7
Egenkapitalforrentning.....	41,5	18,1	3,2	6,1	5,6

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: 
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning: 
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, udvikling, opførelse, udlejning samt salg af ejendomme på Nørresundby Havnefront.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Interessentskabet er i året overgået til at aflægge regnskabet efter reglerne for klasse C, mellemstor virksomhed. Der henvises i den forbindelse til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Årets resultat er påvirket af fortjeneste fra salg af lejligheder.

Interessentskabet har i året realiseret et resultat på 31.452 tkr. Egenkapitalen udgør 51.096 tkr. pr. 31. december 2017, svarende til en soliditet på 24,0 %.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af interessentskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for interessentskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

I 2018 forventes der et tilfredsstillende resultat på niveau med tidligere år.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>39.420.884</b>	<b>22.704</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.000.000	-2.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>36.420.884</b>	<b>20.704</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		-1.074.798	84
Andre finansielle indtægter.....	1	82.108	404
Andre finansielle omkostninger.....		-3.976.470	-4.524
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>31.451.724</b>	<b>16.668</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Projektejendomme.....		13.531.664	12.516
Investeringsjendomme.....		85.000.000	88.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>98.531.664</b>	<b>100.516</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		7.009.090	584
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.009.090</b>	<b>584</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>105.540.754</b>	<b>101.100</b>
Handelsejendomme.....		19.160.145	137.743
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>4</b>	<b>19.160.145</b>	<b>137.743</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.842.093	27
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	4.423
Andre tilgodehavender.....		727.249	7.936
Periodeafgrænsningsposter.....	5	0	3.041
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.569.342</b>	<b>15.427</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		79.948.301	15.950
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>107.677.788</b>	<b>169.120</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>213.218.542</b>	<b>270.220</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>51.095.504</b>	<b>100.602</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.337.977	45.820
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>42.337.977</b>	<b>45.820</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	3.375.023	3.360
Gæld til pengeinstitutter.....		0	77.346
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		17.355.660	9.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.076.356	684
Anden gæld.....		73.180.717	14.268
Periodeafgrænsningsposter.....		15.797.305	18.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>119.785.061</b>	<b>123.798</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>162.123.038</b>	<b>169.618</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>213.218.542</b>	<b>270.220</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	<b>8</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital primo	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Årets resul- tatandel	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	85.000.000	83.888	15.518.244	100.602.132
Andre reguleringer.....			-84.000.000	-84.000.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			3.041.649	3.041.649
Forslag til årets resultatdisponering.....		-83.888	31.535.612	31.451.724
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>85.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-33.904.495</b>	<b>51.095.505</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	2017 kr.	2016 tkr.
Årets resultat.....	31.451.724	16.668
Årets værdireguleringer tilbageført.....	3.000.000	2.000
Resultat af datterselskaber.....	1.074.798	-84
Ændring i varebeholdninger.....	118.583.255	-102.105
Ændring i tilgodehavender.....	6.858.154	-14.527
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	76.359.900	7.167
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>237.327.831</b>	<b>-90.881</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-1.015.948	-20
Salg af materielle anlægsaktiver.....	0	72.384
Investering i finansielle anlægsaktiver.....	-7.500.000	-500
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-8.515.948</b>	<b>71.864</b>
Afdrag på lån.....	-3.467.390	-41.075
Hævet af kapitalejere.....	-84.000.000	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-87.467.390</b>	<b>-41.075</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>141.344.493</b>	<b>-60.092</b>
Likvider 1. januar.....	-61.396.192	-1.304
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>79.948.301</b>	<b>-61.396</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Indestående i pengeinstitutter.....	79.948.301	15.950
Gæld til pengeinstitutter.....	0	-77.346
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>79.948.301</b>	<b>-61.396</b>

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	62.745	23	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	19.363	381	
	<b>82.108</b>	<b>404</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2017.....	12.515.716	101.092.324	
Tilgang.....	1.015.948	0	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>13.531.664</b>	<b>101.092.324</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	-13.092.324	
Årets værdireguleringer.....	0	-3.000.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>-16.092.324</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>13.531.664</b>	<b>85.000.000</b>	

Investerings ejendommene er beliggende i Nørresundby og består af et butikscenter. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for investeringsejendommene i Nørresundby er vurderet i niveauet 5.400 - 5.900 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,25 - 6,75 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveauet, markedislejen mv.

**Finansielle anlægsaktiver**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3
Kostpris 1. januar 2017.....	500.000	
Tilgang.....	7.500.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>8.000.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2017.....	83.888	
Årets værdireguleringer.....	-1.074.798	
<b>Værdireguleringer 31. december 2017.....</b>	<b>-990.910</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>7.009.090</b>	

## NOTER

### Note

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
MB Sport A/S, Aalborg.....	7.009.090	990.910	100 %
		2017 kr.	2016 tkr.

#### Varebeholdninger

Handelsejendomme.....	19.160.145	137.743	4
	<b>19.160.145</b>	<b>137.743</b>	

Der er under "Handelsejendomme" indregnet 183 tkr. i finansieringsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

5

#### Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	49.180.390	45.713.000	3.375.023	28.921.877	
	<b>49.180.390</b>	<b>45.713.000</b>	<b>3.375.023</b>	<b>28.921.877</b>	

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.713 tkr., er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 85.000 tkr.

7

Interessentskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 32.435 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 85.000 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld i pengeinstitut, der pr. 31. december 2017 udgør 0 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut omkring indgåede rentesikringsaftaler, er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.194 tkr.

Af selskabets samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2017, i alt 79.948 tkr., hidrører 17.356 tkr. fra deponeringskonti.

#### Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 79.299 tkr. Renteswapsene sikrer en fast rente i niveauet 4,06 - 4,33 % p.a. frem til perioden 2027 - 2028.

8

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2016: 2)

**9**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mellem Broerne I/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Interessentskabet er i regnskabsåret overgået til at aflægge regnskab efter reglerne for klasse C, mellemstor virksomhed. Ændringen i regnskabsklasse påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital i hverken indeværende eller foregående regnskabsår. Ændringen har alene haft betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

### Skat

Der er ikke afsat skat af årets resultat, idet årets resultat indgår i interessenternes indkomstopgørelser.

## BALANCEN

### Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer/ejendomme med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, interessentskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen fra opførelsetidspunktet, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og opførelsen af handelsejendommen. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt værdi af afledte finansielle instrumenter.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som periodeafgrænsningsposter samt på egenkapitalen. Når den fremtidige pengestrøm indregnes i resultatopgørelsen, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen til resultatopgørelsen. For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling.

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

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, samt ændring i driftskapital.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og hævnings fra interessenterne.

### Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.