Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Telefon 98 79 60 00
Telefax 98 79 60 01
www.deloitte.dk

Casa optima A/S

Havnegade 39
1058 København K
CVR-nr. 28305559

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.01.2017

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	7
Koncernens balance pr. 31.12.2016	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	14
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	15
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	17
Modervirksomhedens noter	18
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Casa optima A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nr.: 28305559
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse
Christian Sleiborg Cimberland, formand
Jan Sahlertz
Bent Sleiborg Christensen
Henrik Melgaard

Direktion
Tommy Hansen

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Casa optima 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 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.

Aalborg, den 28.01.2017

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimberland
formand

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

Henrik Melgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Casa optima A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Casa optima 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 . 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 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, fortager 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.

Aalborg, den 28.01.2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Koncernens hovedaktivitet er udvikling af eksisterende erhvervsejendomme, primært gennem erhvervelse af betingede købsaftaler. Ejendommene udvikles gennem udlejning og tilpasning, hvorefter objekterne søges afhændet. Undtagelsesvis kan koncernen undlade frasalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Koncernens resultat for 2016 var forventeligt set i lyset af, at det ikke i 2016 lykkedes at udvikle eksisterende erhvervsejendomme, gennem erhvervelse af betingede købsaftaler.

For regnskabsåret 2016 udgjorde den mulige lejeindtægt (basisleje) 3.955 t.kr., heraf blev 3.829 t.kr. realiseret, hvilket svarer til en udnyttelse af udlejningskapaciteten på 96,89% mod 95,1% for regnskabsåret 2015.

Koncernen vil også i 2017 følge den vedtagne strategi omkring erhvervelse af betingede købsaftaler, som grundlag for udvikling og frasalg af eksisterende erhvervsejendomme.

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		**437.747**	**573**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		926.798	1.279
Andre finansielle indtægter	1	21.572	42
Andre finansielle omkostninger	2	(56.810)	(289)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**1.329.307**	**1.605**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		78.578	191
Resultat før skat		**1.407.885**	**1.796**
Skat af årets resultat	3	(102.176)	(116)
Årets resultat		**1.305.709**	**1.680**
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		926.798	1.279
Overført resultat		378.911	401
		1.305.709	**1.680**

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		9.898.735	9.820
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	**9.898.735**	**9.820**
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.815.393	7.889
Finansielle anlægsaktiver	5	**8.815.393**	**7.889**
Anlægsaktiver		**18.714.128**	**17.709**
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	680
Andre tilgodehavender		259.361	252
Periodeafgrænsningsposter		63.723	64
Tilgodehavender		**323.084**	**996**
Likvide beholdninger		**1.148.872**	**313**
Omsætningsaktiver		**1.471.956**	**1.309**
Aktiver		**20.186.084**	**19.018**

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.252.892	6.326
Overført overskud eller underskud		10.667.966	10.290
Egenkapital		**18.420.858**	**17.116**
Udskudt skat		190.816	136
Hensatte forpligtelser		**190.816**	**136**
Deposita		297.885	298
Langfristede gældsforpligtelser		**297.885**	**298**
Bankgæld		0	175
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.012.598	1.004
Skyldige sambeskatningsbidrag		47.461	36
Anden gæld		216.466	253
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.276.525**	**1.468**
Gældsforpligtelser		**1.574.410**	**1.766**
Passiver		**20.186.084**	**19.018**
Associerede virksomheder	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		
Dattervirksomheder	9		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.326.094	10.289.055	17.115.149
Årets resultat	0	926.798	378.911	1.305.709
Egenkapital ultimo	**500.000**	**7.252.892**	**10.667.966**	**18.420.858**

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	21.572	42
	21.572	**42**

	2016 kr.	2015 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	50.083	40
Renteomkostninger i øvrigt	6.727	69
Øvrige finansielle omkostninger	0	180
	56.810	**289**

	2016 kr.	2015 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	47.528	36
Ændring af udskudt skat	54.648	85
Effekt af ændrede skattesatser	0	(5)
	102.176	**116**

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	6.668.200	113.375	29.112
Kostpris ultimo	**6.668.200**	**113.375**	**29.112**
Af- og nedskrivninger primo	0	(113.375)	(29.112)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(113.375)**	**(29.112)**
Dagsværdireguleringer primo	3.151.957	0	0
Årets dagsværdireguleringer	78.578	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**3.230.535**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**9.898.735**	**0**	**0**

Koncernens investeringsejendomme består af en boligejendom på 1.590 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Koncernens noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Kontorejendomme beliggende i Aalborg 7,3 % (31.12.2015: 7,85 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 7,3 % pr. 31.12.2016 (7,85 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 615 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For kontorejendomme er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 494 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.562.500
Kostpris ultimo	**1.562.500**
Opskrivninger primo	6.326.095
Andel af årets resultat	926.798
Opskrivninger ultimo	**7.252.893**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**8.815.393**

	Hjemsted	Ejerandel %
6. Associerede virksomheder		
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	50,0

Koncernens noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 9.899 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. pr. 31.12.2016, er deponeret ejerpantebrev på i alt 3.570 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 9.820 t.kr.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Casadania Finans A/S, København

	Hjemsted	Rets-form	Ejer-andel %
9. Dattervirksomheder			
Julia Pax ApS	Aalborg	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttotab		**(171.768)**	**(189)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		360.576	403
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		926.798	1.279
Andre finansielle indtægter	1	190.775	188
Andre finansielle omkostninger	2	(196)	0
Resultat før skat		**1.306.185**	**1.681**
Skat af årets resultat	3	(476)	(1)
Årets resultat		**1.305.709**	**1.680**
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.287.374	1.682
Overført resultat		18.335	(2)
		1.305.709	**1.680**

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	**0**	**0**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.379.505	4.019
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.815.393	7.889
Finansielle anlægsaktiver	5	**13.194.898**	**11.908**
Anlægsaktiver		**13.194.898**	**11.908**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.355.294	3.363
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	680
Udskudt skat		781.399	782
Andre tilgodehavender		92.126	103
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		67	1
Periodeafgrænsningsposter		3.723	4
Tilgodehavender		**4.232.609**	**4.933**
Likvide beholdninger		**1.067.940**	**312**
Omsætningsaktiver		**5.300.549**	**5.245**
Aktiver		**18.495.447**	**17.153**

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.724.197	9.437
Overført overskud eller underskud		7.196.661	7.178
Egenkapital		**18.420.858**	**17.115**
Anden gæld		74.589	38
Kortfristede gældsforpligtelser		**74.589**	**38**
Gældsforpligtelser		**74.589**	**38**
Passiver		**18.495.447**	**17.153**
Eventualforpligtelser	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.436.823	7.178.326	17.115.149
Årets resultat	0	1.287.374	18.335	1.305.709
Egenkapital ultimo	**500.000**	**10.724.197**	**7.196.661**	**18.420.858**

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	169.203	146
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	21.572	42
	190.775	**188**

	2016 kr.	2015 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	196	0
	196	**0**

	2016 kr.	2015 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(1)
Ændring af udskudt skat	476	1
Regulering vedrørende tidligere år	0	1
	476	**1**

	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	113.375	29.112
Kostpris ultimo	**113.375**	**29.112**
Af- og nedskrivninger primo	(113.375)	(29.112)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(113.375)**	**(29.112)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**0**

Modervirksomhedens noter

	Kapital-andele i tilknyttede virk-somheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	908.201	1.562.500
Kostpris ultimo	**908.201**	**1.562.500**
Opskrivninger primo	3.110.728	6.326.095
Andel af årets resultat	360.576	926.798
Opskrivninger ultimo	**3.471.304**	**7.252.893**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.379.505**	**8.815.393**

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Hjemsted	Rets-form	Ejer-andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	ApS	50,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
6. Virksomhedskapital				
Aktier	500	1.000	500.000	500.000
	500		**500.000**	**500.000**

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

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.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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	2-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. 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 o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede 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 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Pengestrømsopgørelsen
Pengestrømsopgørelsen er ikke medtaget i regnskabet, som følge af, at regnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B.