

Ejendommen Marielundvej 46 ApS

**Metalgangen 9C, 1.
2690 Karlslunde**

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapport for 2017 **12. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 20. oktober 2017

Dirigent

Jeanne Buch-Andersen



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskabet for perioden 1. januar 2017 til 30. juni 2017

Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 30. juni 2017	10
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendommen Marielundvej 46 ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, 18. oktober 2017

Direktion:


Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør


Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendommen Marielundvej 46 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Marielundvej 46 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav der er gældende i Danmark, Ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 revision. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 og 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning


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.

Herlev, 20. oktober 2017

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet: Ejendommen Marielundvej 46 ApS
Metalgangen 9C, 1
2690 Karlslunde

CVR nr.: 29 19 53 82
Stiftet: 2. december 2005
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion: Frank Buch-Andersen, Administrerende direktør
Emil Buch-Andersen, Økonomi direktør

Bankforbindelse: Nykredit Bank

Revisor: Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

Koncernens Hoved- og nøgletal (i t.kr.)

	2013	2014	2015	2016	2017 (6 mdr.)
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	15.667	9.780	10.903	9.536	4.363
Bruttoresultat (før dagsværdireguleringer og andre eksterne omkostninger)	10.560	6.026	6.637	4.408	1.528
Andre eksterne- og personaleomkostninger	3.995	3.343	1.628	1.169	823
Resultat før finans/værdireguleringsposter (EBFVAT)	6.565	2.683	5.009	3.239	706
Værdiregulering/realiseret/urealiseret	-16.079	506	-12.481	-22.462	-11.575
Resultat før skat (EBT)	-20.695	337	-19.876	-30.407	-13.902
Årets resultat	-19.595	3.084	-19.508	-30.407	-13.902
Balance					
Investeringsjendomme	164.737	166.513	156.101	119.550	70.000
Aktiver i alt	170.211	176.746	165.446	135.995	113.660
Egenkapital i alt	-2.781	13.011	-6.497	-36.903	14.685
Langfristede gældsforpligtelser	14.674	162.266	88.956	132.698	512
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/egenkapital	Neg.	20,6%	Neg.	Neg.	4,8%
Resultat før renter og værdireg. (EBFVAT)/nettoomsætning	41,9%	27,4%	45,9%	34,0%	16,2%
Forrentning af egenkapital (ROE)	Neg.	23,7%	Neg.	Neg.	Neg.
Egenkapitalandel (Soliditetsgrad)	Neg.	7,4%	Neg.	Neg.	12,9%
Andre eksterne- og personaleomk./nettooms.	25,5%	34,2%	14,9%	12,3%	18,9%

Hoved- og nøgletallene er for 2016 og frem påvirket af ændret princip for indregning i resultatopgørelsen, jf. afsnit omkring ændring af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten for 2017, derfor er de enkelte år ikke fuldt ud sammenlignelige.

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af erhvervs- og beboelsesejendommen, herunder køb, salg og udvikling af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forbedret de seneste år i Storkøbenhavn, ligesom der er stor aktivitet i handel af boligejendomme generelt. Selskabets ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele selskabets investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale husleje m.m. Endvidere kan den globale økonomi påvirke renteutviklingen negativt i Danmark. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af selskabets ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Væsentlige begivenheder

Selskabet har i årets løb fra solgt 2 af selskabets 3 ejendomme.

Salget er gennemført som led i en strategisk beslutning om at fokusere på ejendomme på Sjælland, særligt i området mellem Køge og Lyngby.

Økonomisk udvikling

Årets resultat før finans og værdireguleringer er 706 t.kr. (3.239 t.kr. for 2016), faldet skyldes primært en større debitorhensættelse end tidligere år, driftsførelse af tidligere aktiverede lejerabatter og en stigning i driftomkostningerne vedrørende den frasolgte ejendom Kochsgade 31, 5000 Odense C.

Forventninger til 2017/18

Det er ledelsens forventning at selskabet genererer et overskud i 2017/18 før finans og værdireguleringer i niveauet 5,0 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning. Det vurderes ikke at der er nogle begivenheder efter regnskabsårets afslutning som forrykker ved årsrapportens udsagn.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017	2016
		(1/1-17 - 30/6-17)	(1/1-16 - 31/12-16)
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.363.028	9.536.035
Ejendommens driftsudgifter		-2.834.616	-5.127.973
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-11.574.713	-22.462.041
Andre eksterne omkostninger		-822.748	-1.168.725
Driftsresultat		-10.869.049	-19.222.704
Andre finansielle indtægter	3	346.879	0
Andre finansielle omkostninger	4	-3.379.335	-11.184.170
Resultat før skat		-13.901.505	-30.406.874
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-13.901.505	-30.406.874
Forslag til resultat disponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		-14.901.505	-30.406.874
I alt disponering		-13.901.505	-30.406.874

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver	Note	2017	2016
		<small>30/6-17</small>	<small>31/12-16</small>
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>70.000.000</u>	<u>119.549.747</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>70.000.000</u>	<u>119.549.747</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>70.000.000</u>	<u>119.549.747</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6	27.303.961	185.836
Andre tilgodehavender		594.145	211.284
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>71.531</u>
Tilgodehavender i alt		<u>27.898.106</u>	<u>468.651</u>
Likvide beholdninger		<u>15.761.804</u>	<u>15.976.319</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.659.910</u>	<u>16.444.970</u>
Aktiver i alt		<u>113.659.910</u>	<u>135.994.717</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver	Note	2017	2016
		30/6-17	31/12-16
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		12.788.000	12.788.000
Overført resultat		897.360	-49.690.909
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital i alt	7	14.685.360	-36.902.909
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	132.698.338
Anden gæld		512.449	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	512.449	132.698.338
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	0	35.142.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		92.123.944	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		405.877	174.006
Anden gæld		3.932.280	4.882.634
Periodeafgænsningsposter		2.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		98.462.101	40.199.288
Gældsforpligtelser i alt		98.974.550	172.897.626
Passiver i alt		113.659.910	135.994.717
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	2017 <small>(1/1-17 - 30/6-17)</small>	2016 <small>(1/1-16 - 31/12-16)</small>
	kr.	kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	-82.816.249	-720.330
Årets værdiregulering til dagsværdi	-77.800	0
Tilbageførsel af værdireguleringer ved afhændelse	<u>71.319.336</u>	<u>-21.741.711</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i alt	<u>-11.574.713</u>	<u>-22.462.041</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	126.922	0
Andre finansielle indtægter	<u>219.957</u>	<u>0</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>346.879</u>	<u>0</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	3.173.160	11.054.971
Andre finansielle omkostninger	<u>206.175</u>	<u>129.200</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>3.379.335</u>	<u>11.184.170</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme kr.
5 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	318.630.000
Reguleringer	-3.430.573
Tilgang i årets løb	77.800
Afgang i forbindelse med afhændelse	-121.871.478
Anskaffelsessum, ultimo	<u>193.405.749</u>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	-199.080.253
Reguleringer	3.430.573
Årets værdiregulering til dagsværdi	-77.800
Tilbageførsel i forbindelse med afhændelse	72.321.731
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo	<u>-123.405.749</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>70.000.000</u>

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som budget for 2017/18, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder.

Selskabets ejendom er beliggende i 2730 Herlev, der er tale om en centralt beliggende ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Københavns omegn

	Erhverv
Afkastkrav	7,75 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	50,00 %

Ejendommen kategoriseret som liggende i Københavns omegn er beliggende i 2730 Herlev.

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	kr.	kr.		
6 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser				
Lejerestancer	504.899	266.336		
Hensættelse til imødegåelse af tab på lejerestancer	-376.041	-80.500		
Tilgodehavende salgssum for salg af investeringsejendomme	<u>27.175.103</u>	<u>0</u>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	<u>27.303.961</u>	<u>185.836</u>		
	Selskabs-	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	resultat	udbytte for	kr.
	kr.	kr.	regnskabsåret	kr.
7 Egenkapital				
Egenkapital 1. januar				
2017	12.788.000	-49.690.909	0	-36.902.909
Koncerntilskud	0	65.489.774	0	65.489.774
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-14.901.505</u>	<u>1.000.000</u>	<u>-13.901.505</u>
Egenkapital 30. juni				
2017	<u>12.788.000</u>	<u>897.360</u>	<u>1.000.000</u>	<u>14.685.360</u>

Selskabskapitalen blev i regnskabsåret 2014 forhøjet fra de 80.000 kr. ved stiftelse til 12.788.000 kr.

Selskabet har i 1. halvår 2017 modtaget et koncerntilskud fra dets moder på 65.489.774 kr. Koncerntilskudet er givet med baggrund i et ønske om at slanke balancen samt reetablere selskabskapitalen. Koncerntilskudet er givet skattefrit.

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	0	0
Inden for 1 år	0	35.142.649
Gæld til realkredit institutter i alt	0	35.142.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	132.698.338
Langfristet del	0	132.698.338
Inden for 1 år	92.123.944	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	92.123.944	132.698.338
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	512.449	0
Langfristet del	512.449	0
Inden for 1 år	3.932.280	4.882.634
Anden gæld i alt	4.444.729	4.882.634

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har pr. 30.06.2017 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 55.153.691 kr. (52.046.961 kr. pr. 31.12.2016). Den udskudte skat fordeler sig således:

Investeringsjendomme	24.365.847	39.147.239
Renteomkostninger	5.382.680	5.382.680
Andre forskudte fradragsberettigede poster	0	901.142
Fremførbare	25.405.164	6.615.900
Ej indregnet udskudt skatteaktiv i alt	55.153.691	52.046.961

Noter til årsregnskabet

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Marielundvej 46, 2730 Herlev for nom. 133.161 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Nordic Aktiv Holdings B.V., Gyrocoopweg 84-I, 1042 AX Amsterdam, Holland

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Marielundvej 46 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Selskabets regnskabsår er omlagt til at følge perioden 1. juli - 30. juni. Derved omfatter regnskabsåret kun perioden 1. januar - 30. juni 2017, hvorved sammenligningstallene ikke er fuldt ud sammenlignelige.

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som bortset fra afsnittet "Ændring af regnskabspraksis" er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2017 er aflagt i kr.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har skiftet administrator, som følge heraf er der foretaget præsentationsmæssige ændringer i resultatopgørelsen og balancen.

Ændringerne i resultatopgørelsen omfatter regnskabsposterne Nettoomsætning, Ejendommens driftsudgifter, Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, Andre eksterne omkostninger og Andre finansielle omkostninger.

Sammenligningstallene er ændret som følge af ny præsentations principper, derved er sammenligningstallene i resultatopgørelsen ændret som følger; for Nettoomsætninger steget med 152 t.kr., Ejendommens driftsudgifter faldet med 1.340 t.kr., Dagsværdiregulering af investeringsejendomme faldet med 720 t.kr., Andre eksterne omkostninger steget med 1.916 t.kr. og Andre finansielle omkostninger faldet med 8 t.kr.

Ændringerne i balancen omfatter regnskabsposterne, Modtagne forudbetalinger fra kunder, Gæld til realkreditinstitutter, Leverandører af varer og tjenesteydelser og Anden gæld.

Sammenligningstallene er ændret som følge af ny præsentations principper, derved er sammenligningstallene i balancen ændret som følger; for Modtagne forudbetalinger fra kunder faldet med 3.560 t.kr., Gæld til realkreditinstitutter faldet med 429 t.kr., Leverandører af varer og tjenesteydelser faldet med 739 t.kr., Anden gæld steget med 4.728 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

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

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. Moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendommen, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig og tilgodehavende skat

Tilgodehavende og skyldig skat indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig skat.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskaber realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til den amortiserede kostpris på indfrielsestidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under "Andre finansielle indtægter" eller "Andre finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter og gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.