

---

# *Berlin High End A/S*

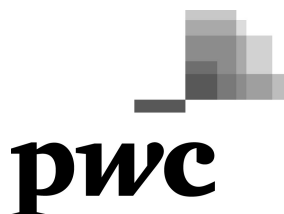
## Årsrapport for 2015/16

---

CVR-nr. 29 19 56 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/10 2016

Andreas Brasch-Thomsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 14

Balance 30. juni 15

Egenkapitalopgørelse 17

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 18

Noter til årsregnskabet 19

Regnskabspraksis 27

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Berlin High End A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2016

## Direktion

Jon Svenningsen  
direktør

## Bestyrelse

Frantz Palludan  
formand

Jørn Bolding  
næstformand

Arve Nilsson

Robert Kristiansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Berlin High End A/S

## Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Berlin High End A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

København, den 10. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

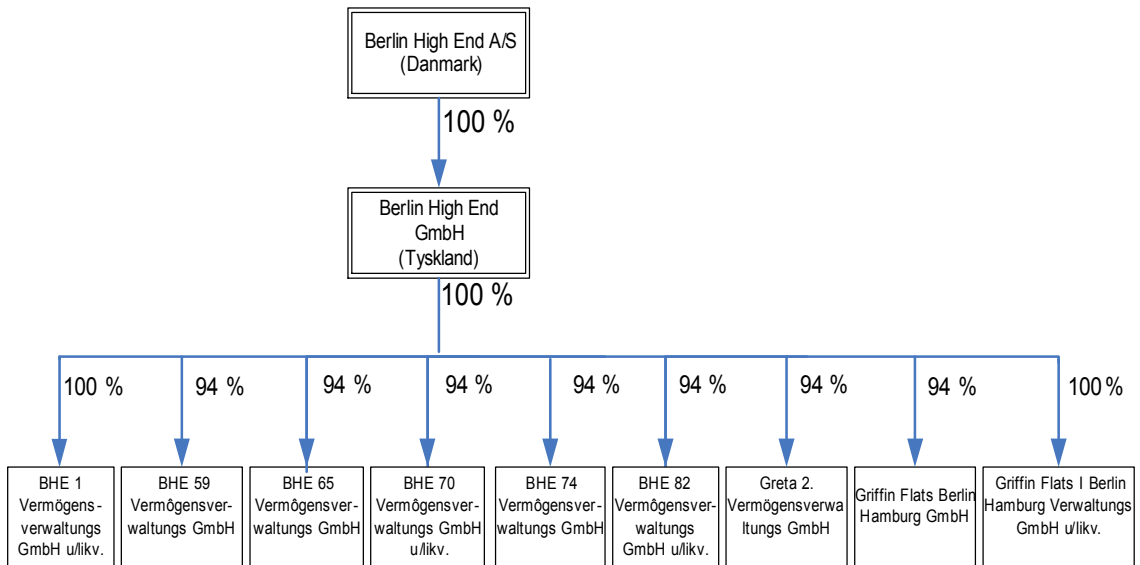
Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

René Poulsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Berlin High End A/S c/o Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab Frederiksberggade 16 1459 København K E-mail: berlin.highend@gmail.com Hjemmeside: www.berlinhighend.dk  CVR-nr.: 29 19 56 92 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Stiftet: 2. december 2005 Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Frantz Palludan, formand Jørn Bolding, næstformand Arve Nilsson Robert Kristiansen
<b>Direktion</b>	Jon Svenningsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab Frederiksberggade 16 1459 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

# Koncernoversigt



# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>				
	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	110.246	104.638	100.659	101.951	28.887
Bruttofortjeneste	614.100	412.595	292.961	321.692	61.403
Resultat af ordinær primær drift	610.765	409.962	290.360	318.933	59.324
Resultat før finansielle poster	611.442	410.659	291.100	320.086	60.112
Resultat af finansielle poster	15.623	-21.636	-35.673	-40.037	-20.356
Årets resultat	543.926	323.393	208.252	222.056	38.217
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.947.396	2.072.064	1.716.868	1.523.447	560.823
Egenkapital	1.454.606	943.547	633.028	456.588	192.094
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	36.040	46.125	33.459	47.421	4.418
- investeringsaktivitet	68.386	-23.693	-7.055	-672.129	43.941
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-20.987	-23.918	-19.529	-933.668	-1.733
- finansieringsaktivitet	262.596	-35.318	-63.071	668.487	-43.513
Årets forskydning i likvider	367.022	-12.886	-36.667	43.779	4.846
Antal medarbejdere	1	1	1	1	1
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	20,7%	19,8%	17,0%	21,0%	10,7%
Soliditetsgrad	49,4%	45,5%	36,9%	30,0%	34,3%
Forrentning af egenkapital	45,4%	41,0%	38,2%	68,5%	20,9%
Indre værdi pr. aktie excl. egne aktier	98.165	61.804	39.653	26.379	12.714



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af velbeliggende boligejendomme i Berlin, hvilke ejendomme tillige indeholder enkelte erhvervslejemål. Berlin High End A/S fokuserer på attraktive ejendomme med gode muligheder for en positiv udvikling i lejeniveauet.

## Ejendomsporteføljen

Berlin High End A/S har en ejendomsportefølje bestående af 68 ejendomme med et samlet udlejningsareal på 171.787 kvm bestående af

- 2.306 beboelseslejemål med et samlet udlejningsareal på 149.007 kvm og med en samlet årsleje opgjort pr. ultimo juni 2016 på TEUR 12.409.
- 158 erhvervslejemål med et samlet udlejningsareal på 19.680 kvm og med en samlet årsleje opgjort pr. ultimo juni 2016 på TEUR 2.479.

Herudover har Berlin High End A/S 651 parkeringsplader og kælderrum. Årsleje for parkeringspladser, kælderrum og lignende områder er på TEUR 374.

Selskabet har en enkelt ejendom i Leipzig og to ejendomme i Spandau, mens resten af ejendommene alle er beliggende i Berlin som følger:

<b>Beliggenhed</b>	<b>Antal Ejendomme</b>	<b>Areal %</b>	<b>Årlig leje i TEUR</b>
Charlottenburg-Wilmersdorf	8	10,0%	1.621
Friedrichshain-Kreuzberg	17	25,7%	4.206
Leipzig	1	1,3%	133
Mitte	3	4,0%	572
Neukölln	17	32,1%	4.539
Pankow	8	11,3%	1.767
Reinickendorf	1	0,5%	63
Spandau	2	1,4%	171
Steglitz-Zehlendorf	9	11,5%	1.815
Tempelhof-Schöneberg	2	2,2%	375
I alt	68	100,0%	15.262

I regnskabsåret 2012/13 erhvervede Berlin High End A/S en større ejendomsportefølje. Der er for den tilkøbte ejendomsportefølje etableret en genopretningsplan med henblik på at bringe standarden i den tilkøbte ejendomsportefølje på niveau med selskabets oprindelige ejendomsportefølje.

Genopretningsplanen følges nøje, og selskabet forventer fortsat i det kommende år at gennemføre væsentlige ejendomsforbedringer, herunder større projekter som facader, vinduer, isolering og trappeopgange.

Ud over større ejendomsforbedringer foretager Berlin High End A/S også løbende modernisering af ledige lejemål for at sikre, at selskabet kan tiltrække de rigtige lejere og opnå den højst mulige genudlejningspris.

## Ledelsesberetning

Tomgangen målt på antal ledige kvadratmeter var 3,3% pr. 30. juni 2016 (4,0% pr. 30. juni 2015), hvilken tomgang er fordelt med 3,3% på boliger (3,9% pr. 30. juni 2015) og 3,0% på erhvervslejemål (4,3% pr. 30. juni 2015). Den angivne tomgang for boliglejemål er påvirket af selskabets politik i relation til ledige lejemål, hvor alle ledige lejemål i videst muligt omfang istandsættes med henblik på at opnå en mere økonomisk fordelagtig genudlejning. 1,4% af de 3,3% under tomgang registrerede ledige boliglejemål pr. 30. juni 2016 er under modernisering og dermed ikke udlejningsklare. I regnskabsåret 2015/16 har selskabet renoveret 131 lejligheder for sammenlagt TEUR 2.541.

Den akkumulerede fluktuation (lejeromsætningen) udgjorde i regnskabsåret 2015/16 ca. 9% (mod ca. 7% i 2014/15). Det fortsat relative lave niveau på lejeromsætningen reducerer selskabets muligheder for at få frigjort lejemål med henblik på modernisering og genudlejninger til forhøjet husleje.

Der er i en række områder af Berlin med virkning fra 1. juni 2015 indført en række begrænsninger i relation til lejeforhøjelse, salg af ledige lejemål mv. Det er selskabets vurdering, at disse regler kun vil have mindre betydning i relation til opnåelse af forhøjede genudlejningspriser, idet lejligheder, der efter frigørelse for lejemål gennemgår en betydelig renovering, kan fritages for begrænsningsreglerne.

Selskabet har igangsat opdeling af hovedparten af selskabets ejendomme i ejerlejligheder.

Af de i alt 68 ejendomme, er 36 færdigekspederet og registreret. 25 ejendomme er under opdeling i ejerlejligheder og 7 ejendomme forventes ikke opdelt i ejerlejligheder. Af selskabets 61 ejendomme, som er færdigekspederet eller under opdeling er 14 ejendomme beliggende i de områder, for hvilke der nu af bystyret i Berlin er blevet indført Milieuschutz, hvilket medfører, at de opdeltede ejerlejligheder kun kan afhændes med betydelige begrænsninger i de første syv år efter gennemførelse af opdelingen i ejerlejligheder.

De 61 ejendomme, der er opdelt eller er under opdeling til ejerlejligheder, indeholder i alt 2.275 lejemål med tilsammen 158.293 m<sup>2</sup> udlejningsareal.

Selskabet har ikke påbegyndt salg af enkelte ejerlejligheder.

Selskabet har hidtil kun indrettet taglejligheder i de ejendomme, hvor det samtidig var hensigtsmæssigt at gennemføre tagudskiftning eller større tagrenoveringer. Efter de seneste års leje- og værdistigninger har selskabet iværksat en registrering af samtlige uudnyttede tagetager med henblik på at få identificeret, hvilket værdipotentialer, der er i selskabets ejendomsportefølje i relation til etablering af taglejligheder.

Selskabet har endvidere iværksat en identificering af byggemuligheder på selskabets ejendomme.

Første byggeprojekt er påbegyndt i form af projektering af et baghus til ejendommen Petersburger Platz 8, hvor 11 lejligheder med et samlet boligareal på 1.100 m<sup>2</sup> skal opføres. Endeligt byggeandragende blev indgivet i september 2015, og selve byggeriet er netop påbegyndt. Herudover har selskabet fået udarbejdet et studie til projekt for opførelse af punkthuse på ejendommene Mehringdamm/Dudenstrasse og Blaschko

# Ledelsesberetning

Allee, men sonderingerne vedrørende byggeri på disse ejendomme er på et indledende stadie.

## Finansieringsforhold

I regnskabsåret 2015-16 har Deutsche Pfandbriefbank ydet selskabet en ny finansiering med samlet hovedstol MEUR 170, og selskabet har indfriet de eksisterende lån og eksisterende SWAP aftaler samtidig med udbetalingen af det nye lån ydet af Deutsche Pfandbriefbank.

Refinansiering af hele låneporteføljen er sket med et nyt samlet 10-årigt lån. Af det samlede lån på MEUR 170 er MEUR 145 af lånet finansieret ved fast rente/Swap i lånets løbetid, iøvrigt henvises til afsnittet renterisici.

## Ejendomsmarkedet i Berlin

Befolkningstilvæksten i Berlin har i de seneste år været konstant stigende. Berlins indbyggertal ligger i øjeblikket på godt 3,6 mio., og prognoser forudsiger en årlig tilvækst på ca. 45.000. For at klare denne efterspørgsel skal der bygges mindst 20.000 nye boliger årligt. I 2015 blev der godkendt opførelse af næsten 18.000 nye boliger. Til trods for, at der i 2015 blev godkendt opførelse af næsten 18.000 nye boliger, blev der kun færdiggjort knap 8.700 boliger. Dette tal forventes dog at være stigende i de kommende år.

Efterspørgslen efter beboelsesejendomme i Berlin er stadig stigende som følge af befolkningstilvæksten samt et forbedret erhvervs-klima. I sammenligning med andre europæiske hovedstæder er priserne dog fortsat relativt lave. Dertil kommer den fortsat lave rente samt manglen på alternative investeringsmuligheder, hvilket gør Berlins ejendomsmarked interessant for mange investorer.

Efter at medianlejen i Berlin for første gang siden 2007 stagnerede i 2. halvår 2015 stiger lejen i Berlin nu igen kraftigt. Med 5,5 % stigning i første halvår 2016 blev den højeste stigning i første halvår siden 2011 konstateret. I andet halvår 2016 forventes en svagere stigning i lejeniveauet i Berlin. Det omtalte nybyggeri forventes at lægge en vis dæmper på lejeudviklingen, men i den anden retning trækker Berlins høje attraktionsniveau og en efterspørgselsvækst genereret af den betydelige vækst hos virksomheder og det forhold, at nybyggeriet primært omfatter dyre boliger. Medianlejen i Berlin er steget fra under 6 Euro/m<sup>2</sup> i 2008 til 9,50 Euro/m<sup>2</sup> i første halvår 2016.

Den gennemsnitlige pris for ejerlejligheder er mere end fordoblet siden 2010.

Det er disse udviklingsforhold, der har medvirket til en positiv udvikling i selskabets resultat i de seneste år.

# Ledelsesberetning

## Årets resultat

Nettoomsætningen i regnskabsåret 2015/16 blev på TDKK 110.246 sammenlignet med nettoomsætningen i regnskabsåret 2014/15 på TDKK 104.638.

Den oppebårne kontraktuelle husleje er i regnskabsåret 2015/16 således steget med 5,36%.

På baggrund af eksterne vurderinger fra Jones Lang LaSalle udgør årets ejendomsværdireguleringer TDKK 531.285.

Selskabet har den 28. september 2015 afhændet samtlige af sine aktier i det associerede selskab Berlin IV A/S. Salget gav en regnskabsmæssig fortjeneste i regnskabsåret 2015/16 på TDKK 44.579.

Resultatet før finansielle poster udgør TDKK 611.442. Der er i regnskabsåret afholdt finansielle omkostninger på TDKK 32.262 mod TDKK 29.262 i 2014/15 og derudover indregnet TDKK 83.139 til skat. Årets resultat bliver herefter TDKK 543.926 mod TDKK 323.393 i 2014/15. Moderselskabets egenkapital er forøget med TDKK 511.059 og udgør ved udløbet af regnskabsåret 2015/16 TDKK 1.454.606.

## Handel med selskabets aktier

Selskabets aktier handles på OTC-listen, hvor aktiens kurs kan følges på Københavns Andelskasses hjemmeside [www.kbh-andelskasse.dk/otc-listen](http://www.kbh-andelskasse.dk/otc-listen). Købs- eller salgsordre i aktien afgives via eget pengeinstitut eller ved direkte henvendelse til Københavns Andelskasse.

Primo regnskabsåret 2015/16 blev selskabets aktie på OTC-listen noteret som DKK 45.000 i bud, mens den tilsvarende prissætning ultimo regnskabsåret 2015/16 var DKK 85.000.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning.

## Information til aktionærene

### Aktiekapital

Selskabet har pr. 30. juni 2016 en aktiekapital på nominelt DKK 173.090.000. Aktierne er opdelt i to aktieklasser med 2.625 stk. A-aktier á nominelt DKK 10.000 og 14.684 stk. B-aktier á nominelt DKK 10.000. A-aktierne har hver 10 stemmer, og B-aktierne har hver en stemme.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærene i henhold til vedtægternes § 3.3 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

### Egne aktier

Selskabet har pr. 30. juni 2016 som egne aktier 1.325 stk. A-aktier og 1.166 stk. B-aktier, jf. note 10.

# Ledelsesberetning

## Udbyttepolitik

Selskabet udbetaler som udgangspunkt ikke udbytte, idet bestyrelsen ønsker at konsolidere selskabet. Såfremt der som følge af permanent overskudslikviditet fra f.eks. omprioritering af ejendomsporteføljen eller frasalg af dele heraf, kan udbytte i sådanne ekstraordinære situationer komme på tale.

## Ejerforhold

Følgende aktionærer har på tidspunktet for bestyrelsens godkendelse af årsrapporten over for selskabet oplyst, at de ejer mindst 5% af moderselskabets aktiekapital eller besidder mindst 5% af aktiekapitalens stemme-rettighe

FSV Invest ApS

Vektor Puljeinvest II ApS

Berlin High End A/S (egne aktier, jf. note 10)

IEI Portefølje A/S

Jørn Nybro Bolding eller af ham kontrollerede selskaber

## Risici

Risikostyring er en del af selskabets strategi for at sikre høj indtjening. Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser. De overordnede rammer vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen ud fra rapporteringen fra bl.a. selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsbranchen.

Koncernen vurderes at være eksponeret for nedenstående risici:

### Driftsrisici

Koncernens løbende indtjening er især følsom over for udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer samt driftsomkostninger. Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

### Lejeindtægter

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første antallet af tomme lejemål og for det andet udviklingen i lejeniveauet. Det bemærkes, at en udlejer ikke har et retskrav på regulering af huslejen, fordi omkostningerne er steget. Afholdelse af de planlagte omkostninger til modernisering og forbedring forventes at have en positiv afsmitning på muligheden for husleje

Eventuelle fremtidige lovændringer kan begrænse mulighederne for huslejestigninger.

# Ledelsesberetning

## Vedligeholdelse og forbedringer

Det vurderes, at den planlagte vedligeholdelse er nødvendig og tilstrækkelig for at opretholde den nuværende huslejeindtægt. Hertil kommer planlagte udgifter til forbedring og modernisering, og disse udgifter skal medvirke til en positiv udvikling af lejeindtægten i form af mindre antal ledige lejemål og højere huslejeniveau samt ejendomsporteføljens generelle værdistigning.

Såfremt disse udgifter ikke er tilstrækkelige til at oppebære den budgetterede lejeindtægt, vil der være en risiko for enten øgede udgifter til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

## Driftsomkostninger

Udviklingen i driftsomkostningerne er påvirket af det almindelige prisniveau samt antallet af ledige lejemål.

## Markedsrisici

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres på grundlag af ejendommenes løbende driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for boligejendomme af samme karakter. Fremtidige investorers krav til nettoforrentning ved investering i nye ejendomme (det markedsbestemte afkastkrav) er især følsomt over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valuta-kursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel efter de pågældende boliger.

En stigning i afkastkravet vil have en negativ indvirkning på ejendomsporteføljens regnskabsmæssige værdiansættelse. Denne værdiansættelse vil ligeledes influere på belåningsomfanget jf. nedenfor. Ledelsen følger udviklingen tæt, men grundlæggende kan disse eksterne risici ikke risikoafdækkes.

## Valutarisici

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelt skyldigt udbytte, idet udbytte på aktierne skal betales i DKK. Koncernens øvrige aktiver og passiver samt det løbende cash flow opgøres i EUR.

## Renterisici

Belåningen er gennemført med følgende renteprofil:

TEUR 100.000 fastforrentet med gennemsnitlig rentesats på 1,93 % fastsat til 31/12 2025.

TEUR 45.000 variabelt forrentet, men afsikret ved Swap til en gennemsnitlig rentesats på 1,67 % fastsat til 31/12 2025.

TEUR 25.000 variabelt forrentet med aktuel ca. 0,86 %.

# Ledelsesberetning

## Likviditetsrisici

Der er til en del af 1. prioritetslånene knyttet betingelser omkring forholdet mellem lejeindtægter og renteomkostninger. Såfremt forholdet ikke overholdes, skal der ske deponering af forskelsbeløbet. I lånene indgår endvidere betingelse vedrørende forholdet mellem restgæld og en af banken vurderet markedsværdi.

## Politiske risici, skat og afgifter

En del af ejendomsporteføljen er erhvervet ved, at de hidtidige ejere har solgt 94% af selskaberne til det helejede datterselskab Berlin High End GmbH.

Ejendomsoverdragelse af ejendomme er i Berlin belagt med en overdragelsesafgift på 6% af handelsværdien. Overdragelsesafgiften skal betales af køber. Såfremt kun 94% af ejerskabet til ejendomsporteføljen overdrages, skal der ifølge gældende praksis ikke betales overdragelsesafgift.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>110.246</b>	<b>104.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter		677	697	0	0
Driftsomkostninger		-21.007	-25.693	0	0
Andre eksterne omkostninger		-7.101	-5.347	-2.266	-2.036
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>82.815</b>	<b>74.295</b>	<b>-2.266</b>	<b>-2.036</b>
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	1	531.285	338.300	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>614.100</b>	<b>412.595</b>	<b>-2.266</b>	<b>-2.036</b>
Personaleomkostninger	2	-2.658	-1.936	-2.658	-1.936
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>611.442</b>	<b>410.659</b>	<b>-4.924</b>	<b>-3.972</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	499.303	320.200
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	47.798	7.548	47.798	7.548
Finansielle indtægter	4	87	78	2.285	25
Finansielle omkostninger	5	-32.262	-29.262	-536	-408
<b>Resultat før skat</b>		<b>627.065</b>	<b>389.023</b>	<b>543.926</b>	<b>323.393</b>
Skat af årets resultat	6	-83.139	-65.630	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>543.926</b>	<b>323.393</b>	<b>543.926</b>	<b>323.393</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		543.926	323.393
		<b>543.926</b>	<b>323.393</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Investeringsejendomme		2.556.791	2.010.205	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>2.556.791</b>	<b>2.010.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	1.429.402	926.771
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	41.575	0	41.575
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	99	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>41.674</b>	<b>1.429.402</b>	<b>968.346</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.556.791</b>	<b>2.051.879</b>	<b>1.429.402</b>	<b>968.346</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80	0	0	0
Andre tilgodehavender		4.068	0	0	0
Selskabsskat		0	0	630	0
Periodeafgrænsningsposter		0	750	16	21
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.148</b>	<b>750</b>	<b>646</b>	<b>21</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>386.457</b>	<b>19.435</b>	<b>25.701</b>	<b>85</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>390.605</b>	<b>20.185</b>	<b>26.347</b>	<b>106</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.947.396</b>	<b>2.072.064</b>	<b>1.455.749</b>	<b>968.452</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		173.090	173.090	173.090	173.090
Overført resultat		1.281.516	770.457	1.281.516	770.457
<b>Egenkapital</b>	10	<b>1.454.606</b>	<b>943.547</b>	<b>1.454.606</b>	<b>943.547</b>
Hensættelse til udskudt skat		227.771	142.060	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>227.771</b>	<b>142.060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.215.105	415.202	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>1.215.105</b>	<b>415.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter mv.	11	31.157	510.370	0	20.552
Finansielle instrumenter		10.901	31.776	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.336	1.281	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.909
Selskabsskat		2.091	10.648	0	0
Anden gæld		2.268	15.516	1.143	1.444
Periodeafgrænsningsposter		2.161	1.664	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>49.914</b>	<b>571.255</b>	<b>1.143</b>	<b>24.905</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.265.019</b>	<b>986.457</b>	<b>1.143</b>	<b>24.905</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.947.396</b>	<b>2.072.064</b>	<b>1.455.749</b>	<b>968.452</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Nærtstående parter og ejerforhold	13				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli	173.090	770.457	943.547
Valutakursregulering	0	3.547	3.547
Køb af egne aktier	0	-36.257	-36.257
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-187	-187
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	30	30
Årets resultat	0	543.926	543.926
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>173.090</b>	<b>1.281.516</b>	<b>1.454.606</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. juli	173.090	770.457	943.547
Valutakursregulering	0	3.547	3.547
Køb af egne aktier	0	-36.257	-36.257
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-187	-187
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	30	30
Årets resultat	0	543.926	543.926
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>173.090</b>	<b>1.281.516</b>	<b>1.454.606</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2015/16	2014/15
		TDKK	TDKK
Årets resultat		543.926	323.393
Reguleringer	14	-454.430	-250.966
Ændring i driftskapital	15	-16.283	9.525
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>73.213</b>	<b>81.952</b>
Renteindbetalinger og lignende		87	78
Renteudbetalinger og lignende		-31.304	-29.261
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>41.996</b>	<b>52.769</b>
Betalt selskabsskat		-5.956	-6.644
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>36.040</b>	<b>46.125</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.987	-23.918
Salg af materielle anlægsaktiver		0	225
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		89.373	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>68.386</b>	<b>-23.693</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-944.953	-16.206
Indfrielse af finansielle instrumenter		-20.875	-17.674
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		1.264.681	20.552
Køb af egne aktier		-36.257	-21.990
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>262.596</b>	<b>-35.318</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>367.022</b>	<b>-12.886</b>
Likvider 1. juli		19.435	32.321
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>386.457</b>	<b>19.435</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		386.457	19.435
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>386.457</b>	<b>19.435</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>				
Værdiregulering af investeringsejendomme	531.285	337.592	0	0
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	0	708	0	0
	<b>531.285</b>	<b>338.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Direktion og bestyrelse	2.658	1.936	2.658	1.936
	<b>2.658</b>	<b>1.936</b>	<b>2.658</b>	<b>1.936</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.				
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Dagsværdiregulering af associerede virksomheder	0	7.548	0	7.548
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	44.888	0	44.888	0
Udbytte	2.910	0	2.910	0
	<b>47.798</b>	<b>7.548</b>	<b>47.798</b>	<b>7.548</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.285	2
Andre finansielle indtægter	87	78	0	23
	<b>87</b>	<b>78</b>	<b>2.285</b>	<b>25</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger	32.262	29.262	451	408
Andre finansielle omkostninger	0	0	85	0
	<b>32.262</b>	<b>29.262</b>	<b>536</b>	<b>408</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	152	1.545	0	0
Årets udskudte skat	90.998	61.802	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8.011	2.283	0	0
	<b>83.139</b>	<b>65.630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat består primært af skat på opskrivninger af ejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Investeringsejendomme

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. juli	1.272.325
Valutakursregulering	-3.599
Tilgang i årets løb	20.987
Kostpris 30. juni	<u>1.289.713</u>
Værdireguleringer 1. juli	737.880
Valutakursregulering	-2.087
Årets værdireguleringer	531.285
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.267.078</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>2.556.791</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipel i intervallet 11 - 30. Den gennemsnitlige multipel kan opgøres til 23,90 (pr. 30. juni 2015: 20,40).

Ændringer i skøn over lejemultipel for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-1,0	Basis	1,0
	TDKK	TDKK	TDKK
Lejemultipel	<u>22,9</u>	<u>23,9</u>	<u>24,9</u>
Dagsværdi	<u>2.449.812</u>	<u>2.556.791</u>	<u>2.663.770</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-106.979</u>	<u>0</u>	<u>106.979</u>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	249.906	249.906
Afgang i årets løb	-125	0
Kostpris 30. juni	<u>249.781</u>	<u>249.906</u>
Værdireguleringer 1. juli	676.865	347.555
Årets afgang	63	0
Valutakursregulering	3.547	67
Årets resultat	499.303	320.200
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-157	9.043
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.179.621</u>	<u>676.865</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.429.402</u></b>	<b><u>926.771</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Berlin High End GmbH	Hamburg, Tyskland	250.181	100%	1.429.402	499.303



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. juli	33.972	33.972	33.972	33.972
Afgang i årets løb	-33.972	0	-33.972	0
Kostpris 30. juni	0	33.972	0	33.972
Værdireguleringer 1. juli	7.603	55	7.603	55
Årets afgang	-7.603	0	-7.603	0
Årets resultat	0	7.548	0	7.548
Værdireguleringer 30. juni	0	7.603	0	7.603
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>41.575</b>	<b>0</b>	<b>41.575</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi</u> TDKK
A-aktier	2.625	26.250
B-aktier	14.684	146.840
		<u><b>173.090</b></u>

Selskabet har som egne aktier 1.325 stk A aktier svarende til nominel værdi TDKK 13.250 og 1.166 stk B aktier svarende til nominel værdi TDKK TDKK 11.660. Samlet anskaffelsespris for købte egne aktier udgør i alt TDKK 91.353. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. juli	173.090	173.090	173.090	151.090	151.090
Kapitalforhøjelse	0	0	0	22.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<u><b>173.090</b></u>	<u><b>173.090</b></u>	<u><b>173.090</b></u>	<u><b>173.090</b></u>	<u><b>151.090</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	1.090.479	10.521	0	0
Mellem 1 og 5 år	124.626	404.681	0	0
Langfristet del	1.215.105	415.202	0	0
Inden for 1 år	31.157	510.370	0	20.552
	<b>1.246.262</b>	<b>925.572</b>	<b>0</b>	<b>20.552</b>

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme	2.556.791	2.010.205	0	0
-----------	-----------	-----------	---	---

# Noter til årsregnskabet

## 13 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Transaktioner

Koncernens nærtstående parter omfatter selskabets bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlig indflydelse.

Selskabet har i året købt advokatydelse hos Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab (bestyrelsesformand Frantz Palludan). Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

#### Ejerforhold

Der henvises til ledelsesberetningen under afsnittet om information til aktionærer.

## 14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-87	-78
Finansielle omkostninger	32.262	29.262
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-531.285	-338.300
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-47.798	-7.548
Skat af årets resultat	83.139	65.630
Andre reguleringer	9.339	68
	<b>-454.430</b>	<b>-250.966</b>

## 15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-3.398	1.460
Ændring i leverandører m.v.	-12.698	-2.686
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-187	10.751
	<b>-16.283</b>	<b>9.525</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Berlin High End A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015/16 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Berlin High End A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

# Regnskabspraksis

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

## Virksomhedssammenslutninger

### Minoritetsinteresser

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, salgs- og marketingsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætningen. Herudover indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Salgs- og marketingsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes i forbindelse med salg og markedsføring, herudover genudlejning af tomme lejemål.

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.



# Regnskabspraksis

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder med ejendomsdrift som primær aktivitet indregnes til dagsværdi. Dagsværdien værdisættes som statusdagens børsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra leje tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver omfatter aktiver, der indregnes til kostpris.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## *Egne kapitalandele*

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved eventuel annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for gæld til realkreditinstitutter i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

## Regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til TDKK o. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancen dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af koncernens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang koncernens egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

# Regnskabspraksis

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$