

# Ejendomsselskabet af 2006 ApS

Haderslevvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 32 67 89

## Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2020.

---

Tom Carsten Pedersen  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Torvegade 2 · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsselskabet af 2006 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. marts 2020

### **Direktion**

Tom Carsten Pedersen  
adm. direktør

Carsten Teglgård Pedersen  
direktør

Carina Teglgård Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 2006 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 24. marts 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29385

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 2006 ApS Haderslevvej 1 7100 Vejle  CVR-nr.: 29 32 67 89 Stiftet: 31. januar 2006 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Tom Carsten Pedersen, adm. direktør Carsten Teglgård Pedersen, direktør Carina Teglgård Pedersen, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	JTP Holding ApS, Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 6.413 t.kr. mod 6.180 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 3.142 t.kr. mod 2.952 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 52.156 t.kr. mod 49.704 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 2.452 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12.652 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 24,3 % af de samlede aktiver på 52.156 t.kr., hvilket er en stigning på 2,6 procentpoint i forhold til sidste år.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.412.750</b>	<b>6.180.031</b>
1 Personaleomkostninger	-368.753	-318.400
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.284.539	-1.269.216
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.759.458</b>	<b>4.592.415</b>
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.185	1.761
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	1.241	0
2 Finansielle omkostninger	-727.425	-802.784
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.034.459</b>	<b>3.791.392</b>
Skat af årets resultat	-892.444	-838.967
<b>Årets resultat</b>	<b>3.142.015</b>	<b>2.952.425</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	2.142.015	1.952.425
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.142.015</b>	<b>2.952.425</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	50.458.003	49.261.497
4	Driftsmidler	177.178	58.533
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.635.181</u>	<u>49.320.030</u>
5	Værdipapirer	36.465	35.280
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.465</u>	<u>35.280</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>50.671.646</u></b>	<b><u>49.355.310</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	62.602	318.751
	Andre tilgodehavender	39.385	29.909
	Tilgodehavender i alt	<u>101.987</u>	<u>348.660</u>
	Likvide beholdninger	1.382.126	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.484.113</u></b>	<b><u>348.660</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.155.759</u></b>	<b><u>49.703.970</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Anpartskapital	200.000	200.000
7	Overført resultat	11.452.498	9.598.087
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.652.498</u></b>	<b><u>10.798.087</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.847.633	3.719.713
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.847.633</u></b>	<b><u>3.719.713</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	19.549.245	20.646.630
	Gæld til pengeinstitutter	9.381.165	8.276.070
	Deposita	1.845.300	1.828.900
	Anden gæld	15.000	0
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.790.710</u>	<u>30.751.600</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	2.970.500	2.710.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	516.512
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.634	35.166
	Gæld til tilknyttet virksomhed	713.139	0
	Selskabsskat	683.405	711.520
	Anden gæld	467.240	461.372
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.864.918</u>	<u>4.434.570</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>35.655.628</u></b>	<b><u>35.186.170</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>52.155.759</u></b>	<b><u>49.703.970</u></b>
10	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11	<b>Eventualposter</b>		
12	<b>Finansielle risici</b>		
13	<b>Nærtstående parter</b>		

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årets resultat	3.142.015	2.952.425
14 Reguleringer	2.900.797	2.926.906
15 Ændring i driftskapital	961.148	-954.950
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.003.960	4.924.381
Renteindbetalinger og lignende	2.426	1.761
Renteudbetalinger og lignende	-727.425	-802.784
Pengestrøm fra ordinær drift	6.278.961	4.123.358
Betalt selskabsskat	-711.520	-272.719
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>5.567.441</b>	<b>3.850.639</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.599.690	-65.425
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-2.599.690</b>	<b>-65.425</b>
Optagelse af langfristet gæld	7.301.400	95.100
Afdrag på langfristet gæld	-7.001.790	-2.545.587
Betalt udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-516.512	-312.148
Ændring i finansiell forpligtelse på renteswap	-368.723	-22.579
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.585.625</b>	<b>-3.785.214</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>1.382.126</b>	<b>0</b>
Likvider 1. januar	0	0
<b>Likvider 31. december</b>	<b>1.382.126</b>	<b>0</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.382.126	0
<b>Likvider 31. december</b>	<b>1.382.126</b>	<b>0</b>

**Noter**


---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager	368.753	318.400
	<b>368.753</b>	<b>318.400</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	1.621	0
Andre finansielle omkostninger	725.804	802.784
	<b>727.425</b>	<b>802.784</b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	61.985.668	61.969.118
Tilgang i årets løb	2.449.690	16.550
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>64.435.358</b>	<b>61.985.668</b>
Afskrivninger 1. januar	-12.724.171	-11.474.737
Årets afskrivninger	-1.253.184	-1.249.434
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-13.977.355</b>	<b>-12.724.171</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>50.458.003</b>	<b>49.261.497</b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Driftsmidler</b>		
Kostpris 1. januar	119.274	70.399
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>	<u>48.875</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>269.274</u></b>	<b><u>119.274</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-60.741	-40.959
Årets afskrivninger	<u>-31.355</u>	<u>-19.782</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-92.096</u></b>	<b><u>-60.741</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>177.178</u></b>	<b><u>58.533</u></b>
<b>5. Værdipapirer</b>		
Kostpris 1. januar	<u>52.262</u>	<u>52.262</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>52.262</u></b>	<b><u>52.262</u></b>
Ned-/opskrivninger 1. januar	-16.982	718
Årets op-/nedskrivninger	<u>1.185</u>	<u>-17.700</u>
<b>Ned-/opskrivninger 31. december</b>	<b><u>-15.797</u></b>	<b><u>-16.982</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>36.465</u></b>	<b><u>35.280</u></b>
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	9.598.087	7.663.274
Årets overførte resultat	2.142.015	1.952.425
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	<u>-287.604</u>	<u>-17.612</u>
	<b><u>11.452.498</u></b>	<b><u>9.598.087</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	1.000.000	1.000.000
Udbetalt udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

## 9. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	21.172.245	1.623.000	19.549.245	13.091.000
Gæld til pengeinstitutter	10.728.665	1.347.500	9.381.165	4.090.000
Deposita	1.845.300	0	1.845.300	1.845.300
Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>0</u>	<u>15.000</u>	<u>0</u>
	<b>33.761.210</b>	<b>2.970.500</b>	<b>30.790.710</b>	<b>19.026.300</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.028 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 46.436 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 11. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JTP Holding ApS, CVR-nr. 37 45 71 40 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 556 t.kr.

## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 12. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået 2 swaps af variabelt forrentede lån til fast rente. Heraf 1 swap på 11,0 mio. kr. med en fast rente på 2,31 % p.a., der udløber den 30. december 2022, samt 1 swap på 16,8 mio. kr. med en fast rente på 1,22 % p.a., der udløber den 29. december 2027.

I forhold til værdien på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 1.287 t.kr., der er indregnet i balancen under langfristet gæld. Forskellen på 369 t.kr. før skat og 288 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### 13. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for JTP Holding, Fredericia, CVR-nr. 37 45 71 40.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>14. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.284.539	1.269.216
Kursreguleringer mv.	-1.185	17.700
Andre finansielle indtægter	-2.426	-1.761
Finansielle omkostninger	727.425	802.784
Skat af årets resultat	892.444	838.967
	<u><b>2.900.797</b></u>	<u><b>2.926.906</b></u>
<b>15. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	246.673	-324.525
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	714.475	-630.425
	<u><b>961.148</b></u>	<u><b>-954.950</b></u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2006 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret på grund af en præciseret fortolkning reklassificeret kortfristede bankgæld i pengestrømsopgørelsen. Tidligere blev bankfaciliteter præsenteret som den del af selskabets likvider, fremover vil de blive præsenteret som en del af finansieringsaktiviteten. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2018 i overensstemmelse hermed. Selskabets kortfristede bankgæld udgør pr. 31. december 2019 0 t.kr. og i 2018 517 t.kr.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### 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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursavancer og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	10-50 år	0 %
Driftsmidler	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 2006 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

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

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

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

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.