



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

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

**ØSTRE HAVNEPROMENADE A/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2018

---

Anders Mejlholm Larsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Østre Havnepromenade A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	Telefon: 98 38 18 88 Hjemmeside: <a href="http://www.oestrehavn.dk">www.oestrehavn.dk</a>
	CVR-nr.: 29 68 59 24 Stiftet: 4. juli 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Enggaard, Formand Jens Enggaard Asger Enggaard
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Østre Havnepromenade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. maj 2018

Direktion:

---

Asger Enggaard

Bestyrelse:

---

Jørgen Enggaard  
Formand

---

Jens Enggaard

---

Asger Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Østre Havnepromenade A/S*

#### **Konklusion**

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

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 14. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Morten Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19734

## HOVED- OG NØGLETAL

	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.	2013 tkr.
<b>Resultatoppgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	86.096	13.611	24.544	18.041	-47
Finansielle poster, netto.....	273	-1.275	-1.146	-1.299	-100
Årets resultat før skat.....	85.217	23.296	23.562	9.943	-147
Årets resultat.....	66.488	18.170	16.972	6.917	-535
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	455.178	329.339	416.812	417.477	304.806
Egenkapital.....	153.723	85.219	64.461	46.281	38.836
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-54.909	-51.542	-7.278	-220.811	-59.440
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	33,8	25,9	15,5	11,1	12,7
Egenkapitalforrentning.....	55,7	24,3	30,7	16,3	Neg.

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

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

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

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

I 2018 forventes et tilfredsstillende resultat.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>92.290.890</b>	<b>13.611</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-7.509.500	10.960
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		162.419	0
Andre finansielle indtægter.....	1	3.409.594	1.246
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.136.767	-2.521
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>85.216.636</b>	<b>23.296</b>
Skat af årets resultat.....	3	-18.728.630	-5.126
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>66.488.006</b>	<b>18.170</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Projektejendomme.....		128.597.716	142.051
Investeringsjendomme.....		18.800.000	80.500
Investeringsjendomme under opførelse.....		42.972.200	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>190.369.916</b>	<b>222.551</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>190.369.916</b>	<b>222.551</b>
Handelsejendomme under opførelse.....		64.740.393	43.637
Handelsejendomme.....		0	24.060
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>64.740.393</b>	<b>67.697</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		724.011	172
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		153.864.360	0
Udsudte skatteaktiver.....	6	21.998.519	9.521
Andre tilgodehavender.....		19.662.396	21.352
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	59
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>196.249.286</b>	<b>31.104</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		3.817.930	7.987
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>264.807.609</b>	<b>106.788</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>455.177.525</b>	<b>329.339</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Aktiekapital.....	7	5.000.000	5.000
Overført overskud.....		98.723.285	80.219
Forslag til udbytte.....		50.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>153.723.285</b>	<b>85.219</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		99.279.071	100.444
Huslejedeposita.....		1.463.512	1.528
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>100.742.583</b>	<b>101.972</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	553.216	0
Gæld til pengeinstitutter.....		74.787	14.946
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	22.434
Selskabsskat.....		31.836.375	0
Anden gæld.....		159.577.766	93.513
Periodeafgrænsningsposter (renteswap).....	9	8.669.513	11.255
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>200.711.657</b>	<b>142.148</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>301.454.240</b>	<b>244.120</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>455.177.525</b>	<b>329.339</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Koncernregnskab	13		
Medarbejderforhold	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	5.000.000	80.218.885	0	85.218.885
Andre reguleringer.....		2.016.394		2.016.394
Forslag til årets resultatdisponering.....		16.488.006	50.000.000	66.488.006
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>98.723.285</b>	<b>50.000.000</b>	<b>153.723.285</b>

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	2.797.806	1.082	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	611.788	164	
	<b>3.409.594</b>	<b>1.246</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.136.767	2.521	
	<b>3.136.767</b>	<b>2.521</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.206.138	-789	
Regulering af udskudt skat.....	-12.477.508	5.915	
	<b>18.728.630</b>	<b>5.126</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>4</b>
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	50.000.000	0	
Overført resultat.....	16.488.006	18.170	
	<b>66.488.006</b>	<b>18.170</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2017.....	162.051.833	71.186.545	0
Overførsel til/fra andre poster.....	0	0	2.972.200
Tilgang.....	14.099.083	809.500	40.000.000
Afgang.....	-27.553.200	-44.974.984	0
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>148.597.716</b>	<b>27.021.061</b>	<b>42.972.200</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.	-20.000.000	9.313.455	0
Årets værdireguleringer.....	0	-7.509.500	0
Tilbageført værdireguleringer.....	0	-10.025.016	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>-20.000.000</b>	<b>-8.221.061</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..</b>	<b>128.597.716</b>	<b>18.800.000</b>	<b>42.972.200</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	10.874.088	1.901.059	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investerings ejendomme er beliggende på selskabets arealer ved Østre Havn i Aalborg og består af 2 ejendomme med kontorlokaler. Ejendommenes dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår på ejendommene er vurderet i niveauet 2,5 - 3,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 6,25 % - 6,75 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendoms type. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

#### Udskudt skatteaktiv

6

	2017 kr.	2016 tkr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	9.521.012	9.521
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	12.477.507	0
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december.....</b>	<b>21.998.519</b>	<b>9.521</b>

Hensættelse til udskudt skat vedrører primært forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på ejendomme.

Det indregnede skatteaktiv vedrører primært projektejendomme. Det udskudte skatteaktiv forventes fuldt udnyttet indenfor 3-5 år i takt med, at der er overensstemmelse mellem det skattemæssige og regnskabsmæssige salgstidspunkt.

	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	5.000.000	5.000
	<b>5.000.000</b>	<b>5.000</b>

7

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	100.444.074	99.832.287	553.216	86.348.841
Huslejedeposita.....	1.527.837	1.463.512	0	1.463.512
	<b>101.971.911</b>	<b>101.295.799</b>	<b>553.216</b>	<b>87.812.353</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Periodeafgrænsningsposter (renteswap)</b>	<b>9</b>
Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 40 mio. kr. Renteswappen sikrer en fast rente på 4,1 % p.a. frem til 2028.	
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>10</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A. Enggaard Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>11</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 185.000 tkr., der giver pant i ejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 258.217 tkr.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 99.832 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 258.217 tkr.	
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, herunder indgåede rentesikringsaftaler, er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.253 tkr.	
<b>Nærtstående parter</b>	<b>12</b>
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:	
<b>Bestemmende indflydelse</b>	
A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup, Danmark, har bestemmende indflydelse og er selskabets ultimative modervirksomhed.	
<b>Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med</b>	
Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.	
<b>Transaktioner med nærtstående parter</b>	
Selskabets transaktioner med nærtstående parter i året omfatter udført entrepris på selskabets beholdning af ejendomme, lån samt administration.	
Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL § 98c, stk. 7, hvorefter transaktionerne ikke specificeres yderligere.	
Grundlaget for forbindelsen med de nærtstående parter er via sammenfald i direkte/indirekte ejerandele og ledelsesmedlemmer.	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Koncernregnskab</b>	<b>13</b>
Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, CVR-nr. 29 68 59 24.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>14</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)	



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østre Havnepromenade A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Selskabet er med virkning fra 2017 overgået fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Ændringen i regnskabsklasse påvirker ikke resultat før skat, årets resultat efter skat, balancesum eller egenkapital i hverken indeværende eller foregående regnskabsår. Ændringen har alene haft betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten.

Bortset fra ovennævnte områder har skiftet i regnskabsklasse ikke medført ændringer.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Investeringsejendomme under opførelse**

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen

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

### **Projektejendomme**

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

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

### **Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

## **Varebeholdninger**

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme og handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommene er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

### **Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.