

## **Det Frederiksbergke Ejendoms-Societet A/S**

Skovbakken 74  
3520 Farum  
CVR-nr. 29919267

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Kurt Christiansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S  
Skovbakken 74  
3520 Farum

CVR-nr.: 29919267

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Teddy Kær Jacobsen, formand  
Troels Christian Gunnergaard  
Eva Werner

### **Direktion**

Eva Werner

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Det Frederiksbergske Ejendoms-Societet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 29.05.2017

### Direktion

Eva Werner

### Bestyrelse

Teddy Kær Jacobsen  
formand

Troels Christian Gunnergaard

Eva Werner

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Det Frederiksbergke Ejendoms-Societet A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Det Frederiksbergke Ejendoms-Societet A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 for 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, bedviste 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 29.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er eje og administration af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 11.604 t.kr. mod et overskud på 8.674 t.kr. i 2015.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 246 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,4 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		17.757.404	17.267
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.000.000	(1.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(840.813)	(123)
Andre eksterne omkostninger		<u>(831.539)</u>	<u>(680)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>21.085.052</b>	<b>15.464</b>
Personaleomkostninger	1	(382.941)	(349)
Af- og nedskrivninger	2	0	(44)
Andre driftsomkostninger		<u>(3.075.675)</u>	<u>(3.403)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.626.436</b>	<b>11.668</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.682.476)	2.390
Andre finansielle indtægter	3	3.043.370	2.479
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.105.336)</u>	<u>(4.715)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.881.994</b>	<b>11.822</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(3.277.873)</u>	<u>(3.148)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>11.604.121</b>	<b>8.674</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.604.121</u>	<u>8.674</u>
		<b>11.604.121</b>	<b>8.674</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		246.000.000	241.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>246.000.000</u></b>	<b><u>241.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.331.288	9.898
Andre tilgodehavender		39.450	39
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b><u>7.370.738</u></b>	<b><u>9.937</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>253.370.738</u></b>	<b><u>250.937</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.730	701
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.390.498	377
Andre tilgodehavender		1.332.067	626
Tilgodehavende selskabsskat		30.633	603
Periodeafgrænsningsposter		1.092.419	922
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.907.347</u></b>	<b><u>3.229</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		41.428.616	42.305
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>41.428.616</u></b>	<b><u>42.305</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>33.415.219</u></b>	<b><u>28.136</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>79.751.182</u></b>	<b><u>73.670</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>333.121.920</u></b>	<b><u>324.607</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.500.000	1.500
Overført overskud eller underskud		<u>182.152.280</u>	<u>171.522</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>183.652.280</u></b>	<b><u>173.022</u></b>
Udskudt skat	9	<u>23.964.000</u>	<u>22.513</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>23.964.000</u></b>	<b><u>22.513</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		96.206.608	99.720
Anden gæld	10	<u>14.060.893</u>	<u>13.541</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>110.267.501</u></b>	<b><u>113.261</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	6.083.621	4.907
Anden gæld		9.115.629	10.823
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.889</u>	<u>81</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.238.139</u></b>	<b><u>15.811</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>125.505.640</u></b>	<b><u>129.072</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>333.121.920</u></b>	<b><u>324.607</u></b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	171.521.893	173.021.893
Øvrige egenkapitalposter	0	(973.734)	(973.734)
Årets resultat	0	11.604.121	11.604.121
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>182.152.280</b>	<b>183.652.280</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	380.004	346
Andre omkostninger til social sikring	2.937	3
	<b>382.941</b>	<b>349</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	44
	<b>0</b>	<b>44</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.007	7
Renteindtægter i øvrigt	1.934.895	2.412
Dagsværdireguleringer	960.522	0
Øvrige finansielle indtægter	134.946	60
	<b>3.043.370</b>	<b>2.479</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	909.283	1.083
Dagsværdireguleringer	0	1.467
Øvrige finansielle omkostninger	2.196.053	2.165
	<b>3.105.336</b>	<b>4.715</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.832.578	2.217
Ændring af udskudt skat	1.450.751	846
Regulering vedrørende tidligere år	(5.456)	85
	<b>3.277.873</b>	<b>3.148</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	222.104.953	220.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>222.104.953</b>	<b>220.000</b>
Opskrivninger primo	18.895.047	0
Årets opskrivninger	5.000.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>23.895.047</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(220.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(220.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>246.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 8 butik-, kontor-, industri- og logistikejendomme.

Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 4,5% - 9,3% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,4 mio. kr.

Ejendommene er beliggende i Esbjerg, Kolding, Vejle, Tilst, Gentofte, København, Søborg og Århus.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.948.448	39.450
Tilgange	260.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.208.448</b>	<b>39.450</b>
Opskrivninger primo	(2.050.497)	0
Andel af årets resultat	(2.826.663)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(4.877.160)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.331.288</b>	<b>39.450</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
K. W. Leasing ApS	Furesø	ApS	100,0	70.713	(32.679)
Søholm Invest II I/S	København	I/S	52,0	14.122.644	(5.373.046)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.500	1000	1.500.000
	<b>1.500</b>		<b>1.500.000</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	20.183.884	18.226
Værdipapirer og kapitalandele	2.705.523	3.434
Gældsforpligtelser	1.040.128	914
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	34.465	(61)
	<b>23.964.000</b>	<b>22.513</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>10. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	9.825.648	8.996
Andre skyldige omkostninger	4.235.245	4.545
	<b>14.060.893</b>	<b>13.541</b>

Afledte finansielle instrumenter består af dagsværdi af renteswaps. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede lån i Nykredit og Realkredit Danmark. Renteswaps har en samlet hovedstol på 106,3 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,12 – 3,47% i restløbetiden på 5-17 år.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.724.202	2.767	96.206.608	79.999.259
Anden gæld	2.359.419	2.140	14.060.893	0
	<b>6.083.621</b>	<b>4.907</b>	<b>110.267.501</b>	<b>79.999.259</b>

Anden gæld består af deposita og renteswaps.

## 12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Eva Werner Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

### **13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve nom. 40,6 mio. kr. i ejendomme samt bankindestående på 8.002 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 246.000 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder**

Der er afgivet ulimiteret kaution over for ejendomsinteressentskabs bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien 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 transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter eksklusive moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets ejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle indtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

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

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

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.