



Det Frederiksbergske Ejendoms- Societet A/S

Skovbakken 74
3520 Farum
CVR-nr. 29919267

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2022

Christoffer Tais Eklund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S

Skovbakken 74

3520 Farum

CVR-nr.: 29919267

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Christoffer Tais Eklund, formand

Peter Reedtz

Eva Werner

Direktion

Eva Werner, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Det Frederiksborgske 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 28.06.2022

Direktion

Eva Werner

direktør

Bestyrelse

Christoffer Tais Eklund

formand

Peter Reedtz

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

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 herudover 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.

København, den 28.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje og administration af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 11.720 t.kr. mod et overskud på 4.160 t.kr. i 2020.

Resultatet vurderes tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 185,0 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 15,8 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Selskabet har endvidere investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf. Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.828.875	12.297.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.625.111	0
Personaleomkostninger	2	(357.082)	(278.365)
Andre driftsomkostninger		(3.411.320)	(4.167.209)
Driftsresultat		7.685.584	7.852.404
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(36.733)	(26.316)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		2.276.506	0
Andre finansielle indtægter	3	8.148.828	1.337.309
Andre finansielle omkostninger	4	(3.780.989)	(3.859.260)
Resultat før skat		14.293.196	5.304.137
Skat af årets resultat	5	(2.573.303)	(1.144.277)
Årets resultat		11.719.893	4.159.860
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.719.893	4.159.860
Resultatdisponering		11.719.893	4.159.860

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		185.000.000	246.000.000
Materielle aktiver	6	185.000.000	246.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		241.081	277.814
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.199.108	4.107.338
Andre tilgodehavender		39.450	39.450
Finansielle aktiver	7	15.479.639	4.424.602
Anlægsaktiver		200.479.639	250.424.602
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.761	155.775
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.609.565	10.898.351
Andre tilgodehavender		546.947	543.080
Periodeafgrænsningsposter		2.655	106.880
Tilgodehavender		24.163.928	11.704.086
Andre værdipapirer og kapitalandele		87.514.128	60.774.744
Værdipapirer og kapitalandele		87.514.128	60.774.744
Likvide beholdninger		17.613.675	17.142.173
Omsætningsaktiver		129.291.731	89.621.003
Aktiver		329.771.370	340.045.605

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	8	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.081	52.814
Overført overskud eller underskud		225.568.291	210.941.847
Egenkapital		227.084.372	212.494.661
Udskudt skat		20.176.849	22.554.208
Hensatte forpligtelser		20.176.849	22.554.208
Gæld til realkreditinstitutter		50.734.714	77.375.730
Anden gæld	9	9.288.150	11.189.555
Langfristede gældsforpligtelser	10	60.022.864	88.565.285
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	5.528.745	7.880.888
Skyldig skat		4.787.778	745.216
Anden gæld		12.170.762	7.805.347
Kortfristede gældsforpligtelser		22.487.285	16.431.451
Gældsforpligtelser		82.510.149	104.996.736
Passiver		329.771.370	340.045.605
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	52.814	210.941.847	212.494.661
Ændring i regnskabspraksis	0	0	(34.074)	(34.074)
Korrigeret egenkapital primo	1.500.000	52.814	210.907.773	212.460.587
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.903.892	2.903.892
Overført til reserver	0	(36.733)	36.733	0
Årets resultat	0	0	11.719.893	11.719.893
Egenkapital ultimo	1.500.000	16.081	225.568.291	227.084.372

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf.

Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	352.500	273.872
Andre omkostninger til social sikring	4.582	4.493
	357.082	278.365
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	323.484	215.947
Renteindtægter i øvrigt	65.279	738.496
Dagsværdireguleringer	6.842.605	0
Øvrige finansielle indtægter	917.460	382.866
	8.148.828	1.337.309

4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.727.873	626.067
Dagsværdireguleringer	0	1.091.561
Øvrige finansielle omkostninger	2.053.116	2.141.632
	3.780.989	3.859.260

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	4.950.662	788.062
Ændring af udskudt skat	(2.377.359)	356.215
	2.573.303	1.144.277

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	222.035.264
Afgange	(79.558.229)
Kostpris ultimo	142.477.035
Opskrivninger primo	23.964.736
Årets opskrivninger	8.000.000
Tilbageførsel ved afgange	10.558.229
Opskrivninger ultimo	42.522.965
Regnskabsmæssig værdi ultimo	185.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 6 butik-, kontor-, industri- og logistikejendomme.

Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 3,8% - 8,8% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 15.815 t.kr.

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

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	225.000	4.107.338	39.450
Tilgange	0	8.849.338	0
Kostpris ultimo	225.000	12.956.676	39.450
Opskrivninger primo	52.814	0	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	(34.074)	0
Andel af årets resultat	(36.733)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	2.276.506	0
Opskrivninger ultimo	16.081	2.242.432	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	241.081	15.199.108	39.450

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
K.W. Leasing ApS	Furesø	ApS	100	241.081	(36.733)

Kapitalandele i kommanditselskaber	Hjemsted	Retsform
PMM Global V K/S	København	K/S
VPK Fond II K/S	Skanderborg	K/S
Advantage PE 2020 B K/S	København	K/S
byFounders VC Feeder Fund II K/S	København	K/S
Advantage PE 2021 A K/S	København	K/S
Den Sociale Kapitalfond Effekt I K/S	København	K/S

8 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Ordinære aktier	1.500	1000	1.500.000
	1.500		1.500.000

9 Anden gæld (langfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Afledte finansielle instrumenter	5.117.417	8.021.310
Anden gæld i øvrigt	4.170.733	3.168.245
	9.288.150	11.189.555

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 68,5 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,12 – 3,47% i restløbetiden på 6-12 år.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.772.678	4.837.218	50.734.714	55.193.732
Anden gæld	1.756.067	3.043.670	9.288.150	0
	5.528.745	7.880.888	60.022.864	55.193.732

11 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.	investerings- ejendomme kr.	Unoterede investerings- selskaber kr.
Dagsværdi ultimo	87.514.128	(5.117.417)	185.000.000	15.199.108
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	6.660.447	0	8.000.000	2.242.432
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	2.903.892	0	0

12 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har forpligtet sig til på anfordring, at tilføre selskabskapital til investeringsselskaber indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele. Forpligtelsen andrager i alt 24.793 t.kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve nom. 8,6 mio. kr. i ejendomme samt bankindestående på 8.002 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 185.000 t.kr

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af andre kapitalandele og værdipapirer, optaget som finansielt aktiv, der indregnes til dagsværdi i år mod kostpris sidste år.

Praksisændringen medfører en forøgelse af aktiver og egenkapital med 2.242.432 kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 2.276.506 kr. i år og en reduktion af årets resultat på 34.074 kr. sidste år. Årets skat af praksisændringen udgør 0 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. 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, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rentekorrektur for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. 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 i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under 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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af dagsværdiregulering af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen 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 investeringsejendommens 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 klargøring 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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 udgangs-punkt 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

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