
Ældreboliger Jylland ApS

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 34 65 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/3 2017

Henrik Higham Schlüter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ældreboliger Jylland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. marts 2017

Direktion

Mogens Poul Zinck

Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann
Grundholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ældreboliger Jylland ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ældreboliger Jylland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og den planlagte gældsafvikling i de førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et tilsagn om finansiering vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 21. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ældreboliger Jylland ApS Boeskærvej 11 A 7100 Vejle CVR-nr.: 30 34 65 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm
Direktion	Mogens Poul Zinck
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Advokat	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 2.845.118, heraf værdireguleringer på DKK -50.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.134.167.

Kapitalberedskabet

Der er udarbejdet budget for regnskabsåret 2017, som udviser et samlet driftsresultat før skat på TDKK 336. På baggrund af de eksisterende kreditfaciliteter er det for indeværende usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og den planlagte gældsafvikling i de førstkommende år. Ledelsen vurderer, at et tilsagn om finansiering vil blive opnået.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje, og at den tabte kapital kan reetableres ved fremtidig indtjening.

Selskabet har overfor moderselskabet givet tilsagn om opretholdelse af lån.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som beskrevet i note 1 foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Endvidere foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommenes beliggenhed mv.

Der har i de seneste år været ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse, der forventes nedbragt til et lavere niveau i løbet af de kommende år. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 5,25 % er en passende faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på DKK 114.550.000, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendomme.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.838.155	4.143.243
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-50.000	-2.650.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.788.155	1.493.243
Personaleomkostninger	4	-143.453	-184.037
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.750	-4.750
Resultat før finansielle poster		3.639.952	1.304.456
Finansielle indtægter	5	23.545	27.478
Finansielle omkostninger		-2.017.458	-1.594.734
Resultat før skat		1.646.039	-262.800
Skat af årets resultat	6	-4.491.157	0
Årets resultat		-2.845.118	-262.800

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.845.118	-262.800
		-2.845.118	-262.800

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	7	114.550.000	117.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.250	19.000
Materielle anlægsaktiver		114.564.250	117.219.000
Anlægsaktiver		114.564.250	117.219.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.035	12.867
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		604.925	559.950
Andre tilgodehavender		20.198	79.365
Udskudt skatteaktiv	8	980.458	5.500.000
Selskabsskat		28.385	0
Periodeafgrænsningsposter		73.256	0
Tilgodehavender		1.713.257	6.152.182
Omsætningsaktiver		1.713.257	6.152.182
Aktiver		116.277.507	123.371.182

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		-7.134.167	-4.289.048
Egenkapital	9	-2.134.167	710.952
Gæld til realkreditinstitutter		105.347.424	106.665.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	105.347.424	106.665.000
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.317.576	0
Kreditinstitutter		8.925.171	13.398.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.673	77.802
Anden gæld		2.692.830	2.518.784
Kortfristede gældsforpligtelser		13.064.250	15.995.230
Gældsforpligtelser		118.411.674	122.660.230
Passiver		116.277.507	123.371.182
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Der er udarbejdet budget for regnskabsåret 2017, som udviser et samlet driftsresultat før skat på TDKK 336. På baggrund af de eksisterende kreditfaciliteter er det for indeværende usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og den planlagte gældsafvikling i de førstkommande år. Ledelsen vurderer på baggrund heraf, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Ledelsen vurderer endvidere, at et tilsagn om finansiering vil blive opnået.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje, og at den tabte kapital kan reetableres ved fremtidig indtjening.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Endvidere foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommenes beliggenhed mv.

Der har i de seneste år været ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse, der forventes nedbragt til et lavere niveau i løbet af de kommende år. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 5,25 % er en passende faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på DKK 114.550.000, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendomme.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme

	2016 DKK	2015 DKK
	-50.000	-2.650.000
	-50.000	-2.650.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	128.633	169.912
Andre personaleomkostninger	<u>14.820</u>	<u>14.125</u>
	<u>143.453</u>	<u>184.037</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	22.929	26.502
Andre finansielle indtægter	<u>616</u>	<u>976</u>
	<u>23.545</u>	<u>27.478</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-28.385	0
Årets udskudte skat	<u>4.519.542</u>	<u>0</u>
	<u>4.491.157</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	152.459.227
Afgang i årets løb	-5.452.290
Kostpris 31. december	<u>147.006.937</u>
Værdireguleringer 1. januar	-35.259.227
Årets værdireguleringer	-50.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	2.852.290
Værdireguleringer 31. december	<u>-32.456.937</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>114.550.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 5,25 %.

Driftsomkostningerne udgør ca. 23,6 % af lejeindtægterne.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita mv.

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-7.140.330	-7.756.769
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-22.000	-22.000
Låneomkostninger	-411.444	-411.444
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-980.459	-773.776
Overført til udskudt skatteaktiv	8.554.233	8.963.989
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	8.554.233	8.963.989
Nedskrivning til vurderet værdi	-7.573.775	-3.463.989
Regnskabsmæssig værdi	980.458	5.500.000

Det indregnede skatteaktiv består af skattemæssige underskud til fremførelse. Selskabet kan anvende underskuddet til fremførelse af andre selskaber i koncernen.

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	-4.376.514	623.486
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	87.465	87.465
Korrigeret egenkapital 1. januar	5.000.000	-4.289.049	710.951
Årets resultat	0	-2.845.118	-2.845.118
Egenkapital 31. december	5.000.000	-7.134.167	-2.134.167

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	84.212.366	88.787.834
Mellem 1 og 5 år	21.135.058	17.877.166
Langfristet del	<u>105.347.424</u>	<u>106.665.000</u>
Inden for 1 år	<u>1.317.576</u>	<u>0</u>
	<u>106.665.000</u>	<u>106.665.000</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld:

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld har selskabet afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi andrager TDKK 114.550.

Selskabet har overfor Nordea Bank Danmark A/S afgivet selvskyldnerkaution for Ældreboliger Jylland Holding ApS, samt transport i huslejeindtægter.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ældreboliger Jylland ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har medført en forbedring af resultat for sidste år med TDKK 66. Det har herudover mindsket virksomhedens gældsforpligtelser pr. 31. december 2015 med TDKK 87. Egenkapitalen 1. januar 2016 er påvirket positivt med TDKK 87.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der trådte kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Noter, regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

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

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Noter, regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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.

Noter, regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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