BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

EI Ejendomme A/S

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 30 49 62 56

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.17

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 9
Ledelsesberetning	10 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 25

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

EI Ejendomme A/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Telefon: 33 15 74 74
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 30 49 62 56
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kurt Kim Petersen

Bestyrelse

Kurt Kim Petersen
Michael Brag
Claus Dennig Jespersen

Revision

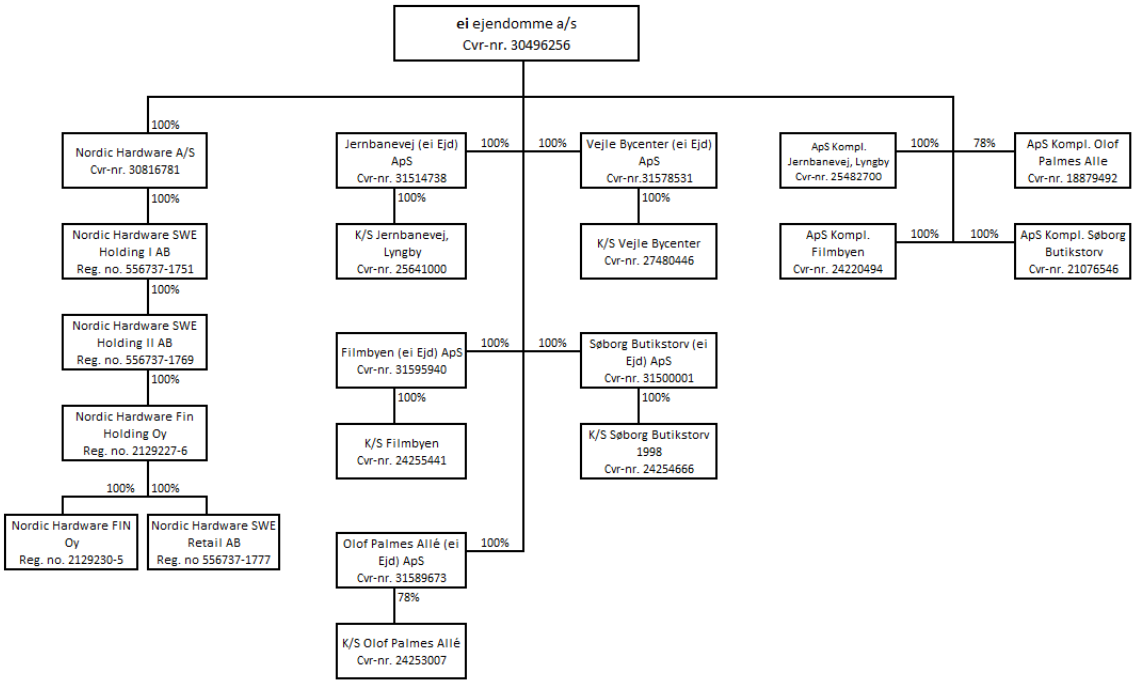
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

MA Danmark Holding ApS, København

Dattervirksomheder

Olof Palmes Alle (EI EJD) ApS, København
ApS Kompl. Olof Palmes Alle, København
Filmbyen (EI EJD) ApS, København
ApS Kompl. Filmbyen, København
Jernbanevej (EI EJD) ApS, København
ApS Kompl. Jernbanevej, København
Søborg Butikstorv (EI EJD) ApS, København
ApS Kompl. Søborg Butkstorv, København
Vejle Byceter (EI EJD) ApS, København
A/S Nordic Hardware, København



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for EI Ejendomme 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. april 2017

Direktionen

Kurt Kim Petersen

Bestyrelsen

Kurt Kim Petersen	Michael Brag	Claus Dennig Jespersen

Til kapitalejeren i EI Ejendomme A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for EI Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Virksomheden har valgt at indarbejde den i august 2016 gennemførte kapitalnedsættelse og efterfølgende forhøjelse på trods af, at anmeldelsesfrisen ikke blev opfyldt og der først er sket registrering 30.03.17. Ifølge selskabsloven er registreringen en gyldighedsbetingelse, hvorfor kapitalforhøjelsen ikke burde være indarbejdet i årsrapporten.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed om going concern", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed om indregning og måling", hvori ledelsen redegør for de forudsætninger der er knyttet til vurdering af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt den usikkerhed der er tilknyttet til opgørelsen af dagsværdien for koncernens ejendomme. Dette medfører

usikkerhed ved værdiansættelse af virksomhedens kapitalinteresser. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

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. 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.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", er vores konklusion om årsregnskabet dog modificeret som følge af, at der i årsrapporten er indarbejdet ændringer i selskabskapitalen der ikke er anmeldt før 30.03.17.

OVERTRÆDELSE AF SELSKABSLOVEN

For sen indberetning til det offentlig ejerregister

Selskabet har foretaget indberetning til det offentlige ejerregister, men i strid med selskabsloven er dette ikke sket rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Søborg, den 21. april 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være moderselskab for en ejendomskoncern, der primært fokuserer på en langsigtet investeringshorisont. Ejendomsporteføljen består af 4 danske ejendomme, 3 finske ejendomme og 1 svensk ejendom. Den svenske ejendom i Nordic Hardware koncernen er solgt i 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Finansiel usikkerhed
Likviditeten i EI Ejendomme koncernen er fortsat anstrengt. I datterselskabet K/S Olof Palmes Allé er ejendommen kun delvist udlejet. Det er forventningen at ejendomme ud fra den nuværende lejesituation vil generer et årligt driftsunderskud i størrelsesorden mio. 3,6.

Som følge af det midlertidige likviditets gap der er opstået, er det ledelsens agt, at opkræve den fornødne stamkapital til sikring af selskabets fortsatte drift, medens der arbejdes på en mere langsigtet løsning.

For at dække koncernens andel af den kaldte stamkapital i K/S Olof Palmes Allé, blev der i 2016 genenmgørt kapitalforhøjelse i EI Ejendomme A/S på mio. 5 - hvilket skulle sikre likviditeten i 2016 og 2017.

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning

Det er ledelsens forventning, har tilstrækkeligt likviditet til at sikre afholdelse af løbende driftsomkostninger m.v. og dermed fortsat være i stand til at servicere eksterne forpligtigelser.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Koncernens banklån i den finske skal genforhandles hver 3. måned.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den

indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af ejendommene i de underliggende selskaber.

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Kapitalandele i Nordic Hardware koncernen er nedskrivet til t.DKK 0 pr. 31.12.16, da der er en betydelige usikkerhed ved opgørelse af værdien af den finske ejendomsportefølje.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
De udenlandske datterselskabers pengestrømme er underlagt begrænsninger fra deres udenlandske kreditinstitut, og kan således som udgangspunkt kun anvendes i de pågældende datterselskaber. Finansieringen fra kreditinstituttet er underlagt "Covenant terms". Som følge af usikkerheden ved værdien af tilgodehavender hos udenlandske datterselskaber er der 31.12.16 hensat t.DKK 4.153 på tilgodehavende hos Nordic Hardware koncernen.

Tilgodehavender hos øvrige tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. EI Ejendomme A/S tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder relateres til de danske datterselskaber. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende, jf. finansiel usikkerhed. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 2.564.354 mod DKK 124.401 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.332.122.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ejerne besluttede på den ordinær generalforsamling 31.05.2016 en nedsættelse af aktiekapitalen og en ny styk-størrelse til 1 DKK per aktie, samt en efterfølgende kapitalforhøjelse på 1.666.667 stk. aktier a 1DKK til tegningskurs 3,00. Således blev egenkapital forøget med t.DKK 5.000, med henblik på at sikre kapital til virksomhedens drift og udvikling af virksomheden ejendomme. Denne kapitaltilførsel blev gennemført i praksis den 01.08.2016, men selskabet har fejlagtigt ikke fået registreret de ændrede kapitalforhold

rettidigt og inden udløb af regnskabsåret 2016. Forholdene er efterfølgende blevet ratificeret og registreret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de på den ordinære generalforsamling besluttet og gennemførte kapitalændringer.

Forventet udvikling

For 2017 forventes fortsat uændret drift af virksomheden, idet man dog kontinuerligt arbejder med udvikling af koncernens ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Andre driftsindtægter	312.835	212.482
	Andre eksterne omkostninger	-226.152	-186.249
	Bruttofortjeneste	**86.683**	**26.233**
1	Personaleomkostninger	-100.000	-100.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	**-13.317**	**-73.767**
	Andre driftsomkostninger	-512.257	-820.404
	Resultat før finansielle poster	**-525.574**	**-894.171**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.627.327	558.183
2	Andre finansielle indtægter	692.061	682.364
3	Andre finansielle omkostninger	-102.454	-102.960
	Resultat før skat	**2.691.360**	**243.416**
	Skat af årets resultat	-127.006	-119.015
	Årets resultat	**2.564.354**	**124.401**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.564.354	124.401
I alt	**2.564.354**	**124.401**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.027.553	3.255.510
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.500.680	24.146.565
	Andre tilgodehavender	331.981	328.672
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**32.860.214**	**27.730.747**
	Anlægsaktiver i alt	**32.860.214**	**27.730.747**
	Andre tilgodehavender	8.989	0
	Tilgodehavender i alt	**8.989**	**0**
	Likvide beholdninger	**2.708.275**	**3.324**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.717.264**	**3.324**
	Aktiver i alt	**35.577.478**	**27.734.071**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
	Selskabskapital	2.669.033	100.236.672
	Overført resultat	17.663.089	-87.462.904
	Egenkapital i alt	**20.332.122**	**12.773.768**
5	Andre hensatte forpligtelser	4.356.510	4.215.442
	Hensatte forpligtelser i alt	**4.356.510**	**4.215.442**
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.972.175	5.059.438
	Selskabsskat	127.006	119.015
	Anden gæld	5.789.665	5.566.408
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**10.888.846**	**10.744.861**
	Gældsforpligtelser i alt	**10.888.846**	**10.744.861**
	Passiver i alt	**35.577.478**	**27.734.071**

6 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15	100.236.672	-87.714.126
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	126.821
Korrigeret saldo pr. 01.01.15	100.236.672	-87.587.305
Forslag til resultatdisponering	0	124.401
Saldo pr. 31.12.15	100.236.672	-87.462.904
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	100.236.672	-87.462.904
Kapitalforhøjelse	1.666.666	3.333.334
Kapitalnedsættelse	-99.234.305	0
Kapitalnedsættelse til dækning af underskud	0	99.234.305
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-6.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.564.354
Saldo pr. 31.12.16	2.669.033	17.663.089

	2016 DKK	2015 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	100.000	100.000
I alt	100.000	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	688.378	678.929
Renteindtægter i øvrigt	0	190
Øvrige finansielle indtægter	3.683	3.245
Øvrige finansielle indtægter	3.683	3.435
I alt	692.061	682.364

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	44.161	50.049
Renteomkostninger i øvrigt	1.598	813
Valutakursreguleringer	1.364	0
Øvrige finansielle omkostninger	55.331	52.098
Øvrige finansielle omkostninger i alt	58.293	52.911
I alt	102.454	102.960

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	40.835.923
Kostpris pr. 31.12.16	40.835.923
Opskrivninger pr. 01.01.16	-85.902.013
Årets resultat fra kapitalandele	6.010.756
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-6.000
Opskrivninger pr. 31.12.16	-79.897.257
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	41.732.377
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.356.510
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	46.088.887
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	7.027.553

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Olof Palmes Alle (EI EJD) ApS, København	100%
ApS Kompl. Olof Palmes Alle, København	78%
Filmbyen (EI EJD) ApS, København	100%
ApS Kompl. Filmbyen, København	100%
Jernbanevej (EI EJD) ApS, København	100%
ApS Kompl. Jernbanevej, København	100%
Søborg Butikstorv (EI EJD) ApS, København	100%
ApS Kompl. Søborg Butkstorv, København	100%
Vejle Byceter (EI EJD) ApS, København	100%
A/S Nordic Hardware, København	100%

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	4.143.730	4.215.442
I alt	4.143.730	4.215.442

Negativ indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling og indregning af investeringsejendomme i dattervirksomheder
I tidligere regnskabsår er investeringsejendomme indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger. Efter ledelsens opfattelse præsenteres selskabets finansielle og økonomiske situation bedre ved at indregne investeringsejendomme til dagsværdi, ved at regulerer regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positivv påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 3.698. På koncernbasis har praksisændringen ikke skattemæssig effekt. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 3.269.

Prioritetsgælden er som sidste år indregnet til amortiseret kostpris. I forbindelse med ændring af regnskabpraksis hvor investeringsejendommen indregnes til dagsværdi, skulle prioritetsgæld i årsrapporten 2015 og tidligere også indregnes til dagsværdi. Ifølge ændring til årsregnskabsloven for selskaber med regnskabsafslutning efter 15.12.16, skal prioritetsgæld herefter indregnes til amortiseret kostpris med tilretning af sammenligningstal eller anvendelse af overgangsbestemmelserne. Ved anvendelse af den historiske amortiseret kostpris vil der således ikke være værdimæssige ændringer til den regnskabsmæssige behandling af prioritetsgælden i den aflagte årsrapport for 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

I de underliggende tilknyttede selskaber udgør Investeringsejendommene det væsentlige aktiv. Investering i grunde og bygninger er sket ud fra det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.