

---

# **Odense Projektudviklingselskab A/S**

Rugårdsvej 590, 5210 Odense NV

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 31 06 30 94

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /5 2017

Daniel Kjørberg Siraj  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

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 Odense Projektudviklingsselskab A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. maj 2017

## Direktion

Jens Belling

## Bestyrelse

Jon-Erik Lunøe  
formand

Jens Belling

Daniel Kjørberg Siraj

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Odense Projektudviklingsselskab A/S

## 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 Odense Projektudviklingsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

## 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Odense, den 3. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Odense Projektudviklingsselskab A/S Rugårdsvej 590 5210 Odense NV  CVR-nr.: 31 06 30 94 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Jon-Erik Lunøe, formand Jens Belling Daniel Kjørberg Siraj
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at udvikle, drive, udleje og handle med fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter betydelsens skøn er forbundet hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 3.920.738, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 190.008.763.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af byggeprojekter er det forudsat, at en del af selskabets byggeretskvadratmeter til en bogført værdi på TDKK 39.946 kan anvendes til formål, som kræver ændringer i eksisterende lokalplan. Som følge af usikkerhed omkring ændring af lokalplanen er måling af selskabets projektbeholdning forbundet med usikkerhed.

Færdigbyggede ejendomme er overført til Investeringsejendomme. Værdiansættelse af disse ejendomme er foretaget med udgangspunkt i gennemsnitlig afkastprocent på 4,3. Fastlæggelse af afkastkrav er foretaget med udgangspunkt i markedslejen for området.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## 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 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.963.549</b>	<b>9.747</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-842.375	-1.888
Andre driftsomkostninger		<u>-8.400.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.278.826</b>	<b>7.859</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-39.496	-7.148
Finansielle indtægter	2	50.642	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.653.058</u>	<u>-671</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.920.738</b>	<b>40</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.920.738</u></b>	<b><u>40</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-3.920.738</u>	<u>40</u>
		<b><u>-3.920.738</u></b>	<b><u>40</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	5	217.158.669	94.314
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	0	116.533
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>217.158.669</b>	<b>210.847</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	34.921.213	34.952
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>34.921.213</b>	<b>34.952</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>252.079.882</b>	<b>245.799</b>
Varer under fremstilling		71.258.985	69.862
<b>Varebeholdninger</b>		<b>71.258.985</b>	<b>69.862</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.574.972	1.630
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.647	5.070
Andre tilgodehavender		37.453	3
Periodeafgrænsningsposter		723.675	908
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.359.747</b>	<b>7.611</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.346.435</b>	<b>22.006</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>87.965.167</b>	<b>99.479</b>
<b>Aktiver</b>		<b>340.045.049</b>	<b>345.278</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Selskabskapital		35.000.000	35.000
Overført resultat		155.008.763	158.930
<b>Egenkapital</b>		<b>190.008.763</b>	<b>193.930</b>
Andre hensættelser		8.400.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.400.000</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		112.322.418	42.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>112.322.418</b>	<b>42.695</b>
Kreditinstitutter	7	3.086.736	86.942
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.726.847	12.835
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.037.462	0
Anden gæld		7.462.823	4.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.313.868</b>	<b>108.653</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>141.636.286</b>	<b>151.348</b>
<b>Passiver</b>		<b>340.045.049</b>	<b>345.278</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	35.000.000	158.929.501	193.929.501
Årets resultat	0	-3.920.738	-3.920.738
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>35.000.000</b>	<b>155.008.763</b>	<b>190.008.763</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Varebeholdninger omfatter ubebyggede grunde, der måles til kostpris med tillæg af medgåede projekteringsomkostninger. I forbindelse med værdiansættelsen har selskabets ledelse forudsat, at en del af selskabets byggeretskvadratmeter til en bogført værdi på TDKK 39.946 kan anvendes til formål, som kræver ændringer til den eksisterende lokalplan. Som følge af usikkerhed omkring ændring af lokalplanen, er måling af selskabets varebeholdninger forbundet med usikkerhed.

Værdiansættelse af investeringsejendomme er foretaget med udgangspunkt i gennemsnitlig afkastprocent på 4,3. Fastlæggelse af afkastkrav er foretaget med udgangspunkt i markedsleje for området.

	2016 DKK	2015 TDKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	50.642	0
	<b>50.642</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	66.943	0
Andre finansielle omkostninger	2.586.115	671
	<b>2.653.058</b>	<b>671</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	116.533.220
Tilgang i årets løb	0
Overførsler i årets løb	-116.533.220
Kostpris 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme DKK
Kostpris 1. januar	112.573.624
Tilgang i årets løb	14.293.110
Afgang i årets løb	-13.441.914
Overførsler i årets løb	116.533.220
Kostpris 31. december	229.958.040
Værdireguleringer 1. januar	-18.258.492
Årets værdireguleringer	5.459.121
Værdireguleringer 31. december	-12.799.371
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>217.158.669</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	1.375.021

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 TDKK
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Afkastkrav	4,00	4,14
Årlige driftsomkostninger i pct. af bruttoleje	12,6	12,6

Dagsværdien for erhvervsjendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Afkastkrav	6,60	6,40

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	42.100.000	0
Tilgang i årets løb	0	42.100
Kostpris 31. december	42.100.000	42.100
Værdireguleringer 1. januar	-7.148.524	0
Årets resultat	-39.496	-7.148
Værdireguleringer 31. december	-7.188.020	-7.148
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	9.233	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>34.921.213</b>	<b>34.952</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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> TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	99.446.369	32.493
Mellem 1 og 5 år	12.876.049	10.202
Langfristet del	<u>112.322.418</u>	<u>42.695</u>
Inden for 1 år	3.086.736	1.946
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	84.996
Kortfristet del	<u>3.086.736</u>	<u>86.942</u>
	<b><u>115.409.154</u></b>	<b><u>129.637</u></b>



# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 TDKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Likvide beholdninger indestående på deponeringskonti uden selskabets fulde råderet DKK:	5.493.018	20.551
Ejerpantebreve på DKK 30.768.000, DKK 48.000.000 og DKK 94.000.000 med pant i investeringsejendomme og varebeholdninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på:	287.908.442	280.711
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på:	34.921.213	34.919

## Eventualforpligtelser

Ved fuld udlejning af lejemål i selskabets ejendomme vil der påhvile en momsreguleringsforpligtelse på op til DKK 15.934. Beløbet er ikke indregnet som en forpligtelse i årsregnskabet, da det fortsat er hensigten af sælge ejendommene.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Scandinavian Property Development Denmark 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.

Selskabet har over for datterselskaberne Karré 1.2 ApS og Karré 4 ApS afgivet støtteerklæring om finansiel støtte indtil udgangen af 2017.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Odense Projektudviklingsselskab A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

## **Noter, regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### **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 tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

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 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 værdiansættelses-

## Noter, regnskabspraksis

teknik.

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.

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.

### Kapitalandele i Dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i Dattervirksomheder.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, modregnes denne underbalance i tilgodehavender hos den pågældende virksomhed. For underbalancer herudover indregnes en hensat forpligtelse svarende til den overskydende underbalance.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## Noter, regnskabspraksis

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationens værdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Projektbeholdning omfatter ubebyggede grunde. Grunde måles til kostpris med tillæg af medgåede projekteringsomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare omkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser vedrørende selskabets ejendomme. De hensatte forpligtelser måles ved første indregning og indregnes til kostpris og herefter til nettorealisationens værdi.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.