

**C-Bolig A/S**  
Horsensvej 29 A  
8722 Hedensted  
CVR-nr. 31766508

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.09.2018

**Dirigent**

---

Navn: Knud Laursen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

C-Bolig A/S  
Horsensvej 29 A  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 31766508  
Hjemsted: Hedensted  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### **Bestyrelse**

Peter Due Laursen, formand  
Kaj Skov Sørensen  
Knud Laursen  
Anette Due Laursen

### **Direktion**

Knud Laursen  
Jesper Ahrenkiel Kristensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for C-Bolig 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21.09.2018

### Direktion

Knud Laursen

Jesper Ahrenkiel Kristensen

### Bestyrelse

Peter Due Laursen  
formand

Kaj Skov Sørensen

Knud Laursen

Anette Due Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i C-Bolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C-Bolig A/S for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 21.09.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33217

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i ejendomme med henblik på udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017/18 blev der realiseret et overskud før skat på 141.188 t.kr. mod et overskud på 64.356 t.kr. før skat i 2016/17, hvilket anses for værende tilfredsstillende. Resultat før skat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 124.067 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme, er resultatet af driften før skat på 17.121 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende. Dette udgjorde 9.699 t.kr. for 2016/17. Stigningen kan primært henføres til udlejning af færdiggjorte ejendomme.

Selskabets soliditet udgør 32,7% mod 22,4% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skattepligtelse, udgør soliditetsgraden 41,6% mod 28,8% sidste år.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 5. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 42,1 mio.kr. jf. omtale i note 5.

Selskabets ejendomme under opførelse er optaget til dagsværdi baseret på markedsværdiberegninger ud fra forventet nettoleje.

### Forventet udvikling

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2018/19 på samme niveau som i indeværende år.

### Særlige risici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne virksomheder udgør 331.200 t.kr. Prioritetsgælden er variabelt forrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af 2017/18 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 3.312 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisici, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		22.920.277	14.344.451
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		124.066.947	54.657.035
Andre eksterne omkostninger		(264.916)	(130.562)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.289.393)</u>	<u>(2.457.124)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>143.432.915</b>	<b>66.413.800</b>
Personaleomkostninger	1	(836.083)	(770.370)
Af- og nedskrivninger		<u>(5.829)</u>	<u>(4.180)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>142.591.003</b>	<b>65.639.250</b>
Andre finansielle indtægter	2	336.906	422.904
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.740.400)</u>	<u>(1.705.975)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>141.187.509</b>	<b>64.356.179</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(30.986.367)</u>	<u>(14.158.205)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>110.201.142</b>	<b>50.197.974</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>110.201.142</u>	<u>50.197.974</u>
		<b>110.201.142</b>	<b>50.197.974</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		449.758.371	292.529.188
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.971	9.800
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>173.512.970</u>	<u>143.512.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>623.275.312</u></b>	<b><u>436.051.188</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>623.275.312</u></b>	<b><u>436.051.188</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.181.701	42.099.134
Andre tilgodehavender		414.686	409.240
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.766</u>	<u>17.766</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>42.614.153</u></b>	<b><u>42.526.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>42.614.153</u></b>	<b><u>42.526.140</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>665.889.465</u></b>	<b><u>478.577.328</u></b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		217.045.779	106.844.637
<b>Egenkapital</b>		<b>217.545.779</b>	<b>107.344.637</b>
Udskudt skat		59.517.000	30.679.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.517.000</b>	<b>30.679.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		279.597.278	167.371.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>279.597.278</b>	<b>167.371.421</b>
Bankgæld		3.928.519	1.438.401
Deposita		6.064.938	4.322.837
Modtagne forudbetalinger fra kunder		103.183	161.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.488.471	2.685.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		89.855.981	163.223.373
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.148.367	426.505
Anden gæld		639.949	924.158
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>109.229.408</b>	<b>173.182.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>388.826.686</b>	<b>340.553.691</b>
<b>Passiver</b>		<b>665.889.465</b>	<b>478.577.328</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	106.844.637	107.344.637
Årets resultat	0	110.201.142	110.201.142
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>217.045.779</b>	<b>217.545.779</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	800.291	738.428
Andre omkostninger til social sikring	22.942	21.100
Andre personaleomkostninger	12.850	10.842
	<b>836.083</b>	<b>770.370</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>2</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	336.906	302.147
Valutakursreguleringer	0	10.604
Øvrige finansielle indtægter	0	110.153
	<b>336.906</b>	<b>422.904</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	697.981	1.061.033
Øvrige finansielle omkostninger	1.042.419	644.942
	<b>1.740.400</b>	<b>1.705.975</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.148.367	580.205
Ændring af udskudt skat	28.838.000	13.578.000
	<b>30.986.367</b>	<b>14.158.205</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	164.986.092	66.172	143.512.200
Overførsler	88.162.236	0	(88.162.236)
Tilgange	0	0	63.163.006
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>253.148.328</b>	<b>66.172</b>	<b>118.512.970</b>
Opskrivninger primo	127.543.096	0	0
Årets opskrivninger	69.066.947	0	55.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>196.610.043</b>	<b>0</b>	<b>55.000.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(56.372)	0
Årets afskrivninger	0	(5.829)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(62.201)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>449.758.371</b>	<b>3.971</b>	<b>173.512.970</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 4,9% pr. 30.06.2018. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 42,1 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.259 kr. mod sidste år 1.252 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 20.355 m<sup>2</sup>. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 254 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 1,0%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 – 6 måneder.

## Noter

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

<b>Geografisk placering</b>	<b>Samlet dagsværdi Mio.kr.</b>	<b>Kapitalise- ringsfaktor i %</b>	<b>Vægtet afkast i %</b>	<b>Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast på 0,5%-point Mio.kr.</b>
Boliglejemål, Vejle	51,0	5,10	5,10	4,6
Boliglejemål, Aarhus	348,7	4,75	4,75	33,2
Boliglejemål, Hedensted	50,1	5,35	5,35	4,3
	<u>449,8</u>		<u>4,86</u>	<u>42,1</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2018

af ledelsen værdiansat til dagsværdi:

Boliglejemål, Kolding	90,1
Boliglejemål, Aarhus	83,4
	<u>173,5</u>

Ejendomme under udførelse er optaget til dagsværdi baseret på markedsværdiberegninger ud fra forventet nettoleje og er endvidere underbygget af eksterne vurderinger eller købstilbud. Ved værdiansættelse er der benyttet 5% i afkastkrav samt foretaget estimat af forventet kostpris baseret på færdiggørelsesgraden.

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>279.597.278</u>
	<b><u>279.597.278</u></b>

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.L.H. 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 30.06.2018 279.597 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 533.126 t.kr. mod 292.529 t.kr. i 2016/17.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortiseringstillæg samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 klarlægning 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	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Investerings ejendomme under opførelse måles efter første indregning til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investerings ejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommenes brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udskudt skat

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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