



## Moker Ejendomme ApS

Niels Hemmingsens Gade 36, 1153 København  
K  
CVR-nr. 31862396

## Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.12.2019

---

**Adam Nederby Falbert**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30.06.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Moker Ejendomme ApS  
Niels Hemmingsens Gade 36  
1153 København K

CVR-nr.: 31862396  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

## Bestyrelse

Rasmus Berger Frederiksen, formand  
Jesper Schaltz  
Adam Nederby Falbert  
Jonathan Andreas Grumme

## Direktion

Jesper Schaltz, direktør  
Adam Nederby Falbert, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Moker Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.12.2019

## Direktion

**Jesper Schaltz**  
direktør

**Adam Nederby Falbert**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Rasmus Berger Frederiksen**  
formand

**Jesper Schaltz**

**Adam Nederby Falbert**

**Jonathan Andreas Grumme**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Moker Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Moker Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 19.12.2019

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

**Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 33712

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsårets realiseret et overskud på 3.018 t.kr. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019/20.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som 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. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.187.515</b>	<b>4.073.222</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		653.427	1.486.957
Personaleomkostninger	2	(290.889)	0
Af- og nedskrivninger	3	(81.043)	(11.308)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.469.010</b>	<b>5.548.871</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.709.730	1.774.248
Andre finansielle indtægter	4	549.607	201.760
Andre finansielle omkostninger	5	(3.223.324)	(5.231.935)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.505.023</b>	<b>2.292.944</b>
Skat af årets resultat	6	(487.468)	1.538.358
<b>Årets resultat</b>		<b>3.017.555</b>	<b>3.831.302</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.017.555	3.831.302
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.017.555</b>	<b>3.831.302</b>

# Balance pr. 30.06.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		121.429.997	120.386.541
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	81.043
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>121.429.997</b>	<b>120.467.584</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.671.158	18.911.428
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.302.473	0
Andre tilgodehavender		4.891.624	4.654.499
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>21.865.255</b>	<b>23.565.927</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>143.295.252</b>	<b>144.033.511</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		254.843	269.476
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		360.707	0
Andre tilgodehavender		3.166.114	4.130.682
Tilgodehavende selskabsskat		99.000	467.775
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		628.097	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.508.761</b>	<b>4.867.933</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.051.825</b>	<b>534.663</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.560.586</b>	<b>5.402.596</b>
<b>Aktiver</b>		<b>148.855.838</b>	<b>149.436.107</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.989.173	11.279.443
Overført overskud eller underskud		18.488.537	12.180.712
<b>Egenkapital</b>		<b>26.557.710</b>	<b>23.540.155</b>
Udskudt skat		3.456.924	2.644.112
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.456.924</b>	<b>2.644.112</b>
Ansvarlig lånekapital		26.455.840	25.457.144
Gæld til realkreditinstitutter		67.506.566	69.407.990
Gæld til associerede virksomheder		13.447.367	8.285.747
Skyldige sambeskatningsbidrag		125.501	0
Anden gæld		2.770.949	2.081.986
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>110.306.223</b>	<b>105.232.867</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	1.875.383	1.820.770
Bankgæld		5.159.662	5.666.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.211	849.579
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.852.676
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		461.186	439.224
Anden gæld		792.539	390.499
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.534.981</b>	<b>18.018.973</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>118.841.204</b>	<b>123.251.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>148.855.838</b>	<b>149.436.107</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	11.279.443	12.180.712	23.540.155
Årets resultat	0	(3.290.270)	6.307.825	3.017.555
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>7.989.173</b>	<b>18.488.537</b>	<b>26.557.710</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og der forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendomme er fastsat individuelt i intervallet 4,10 % - 5,75 % pr. 30.06.2019. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 11 mio. kr. for selskabets ejendomme.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	288.445	0
Andre omkostninger til social sikring	2.166	0
Andre personaleomkostninger	278	0
	<b>290.889</b>	<b>0</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>1</b>	<b>0</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	0	11.308
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	81.043	0
	<b>81.043</b>	<b>11.308</b>

**4 Andre finansielle indtægter**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88.932	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	67.603
Renteindtægter i øvrigt	460.675	50.247
Øvrige finansielle indtægter	0	83.910
	<b>549.607</b>	<b>201.760</b>

**5 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	199.375	302.700
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.552.656	193.334
Renteomkostninger i øvrigt	1.436.770	3.130.001
Øvrige finansielle omkostninger	34.523	1.605.900
	<b>3.223.324</b>	<b>5.231.935</b>

**6 Skat af årets resultat**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	(336.775)
Ændring af udskudt skat	812.812	498.497
Regulering vedrørende tidligere år	(53.645)	(1.700.080)
Refusion i sambeskatning	(271.699)	0
	<b>487.468</b>	<b>(1.538.358)</b>

## 7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	103.798.299	3.736.911
Tilgange	546.571	0
Afgange	(820.527)	(113.083)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>103.524.343</b>	<b>3.623.828</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.655.868)
Tilbageførsel ved afgange	0	32.040
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(3.623.828)</b>
Dagsværdireguleringer primo	16.588.242	0
Årets dagsværdireguleringer	653.427	0
Tilbageførsel ved afgange	663.985	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>17.905.654</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>121.429.997</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af både boligejendomme og erhvervsejendomme. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Vejle (regnskabsmæssig værdi, 8,3 mio.kr.) og København K. (regnskabsmæssig værdi, 113 mio.kr.)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav er fastsat individuelt i intervallet 4,10%-5,75%. pr. 30.06.2019 (4,39%-5,75 % pr. 30.06.2018).

## 8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	7.631.985	0	4.654.499
Tilgange	50.000	1.302.473	237.125
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.681.985</b>	<b>1.302.473</b>	<b>4.891.624</b>
Opskrivninger primo	11.279.443	0	0
Egenkapitalreguleringer	4.000.000	0	0
Andel af årets resultat	1.709.730	0	0
Udbytte	(9.000.000)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.989.173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.671.158</b>	<b>1.302.473</b>	<b>4.891.624</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Q19 Ejendomme ApS	København	ApS	100
Moker Skindergade ApS	København	ApS	100

### 9 Ansvarlig lånekapital

Långiver har bevilget lånet som ansvarlig lånekapital, hvilket vil sige, at lånet står tilbage for alle andre kreditorer og aftaleerhververens krav på selskabet, således at långiver først kan kræve indfriet eller andel i likvidations- og/eller konkursprovenu forud for anpartskapital. Lånet er fra långivers side uopsigeligt, frem til den 30. juni 2025, hvor hovedstolen med tilskrevne og vedhægende renter forfalder til betaling. Lånet forrentes med fast rente på 5% p.a.

### 10 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 01.07.2017- 30.06.2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 01.07.2018- 30.06.2019 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	0	0	26.455.840	26.455.840
Gæld til realkreditinstitutter	1.875.383	1.820.770	67.506.566	60.005.034
Gæld til associerede virksomheder	0	0	13.447.367	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	125.501	0
Anden gæld	0	0	2.770.949	0
	<b>1.875.383</b>	<b>1.820.770</b>	<b>110.306.223</b>	<b>86.460.874</b>

### 11 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 69.282 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Pantsatte ejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 121.430 t.kr.

Bankgæld er sikret ved tinglyst ejerpantebreve på i alt 17.961 t.kr. i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for selskabets kautioner.

Selskabet har stillet en række kautioner over for tilknyttede og associerede selskaber. Kautionerne er maksimeret til 19.950 t.kr. pr. 30.06.2019.

Selskabets anparter i datterselskabet Q 19 Ejendomme ApS ligger ligeledes til sikkerhed for selskabets bankgæld.



# 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.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

**Personaleomkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med 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.

**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.