

**Provins Invest ApS**  
Lavendelstræde 17 C, 4.  
1462 København K  
CVR-nr. 33253052

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.12.2018

**Dirigent**

---

Navn: Adam Nederby Falbert

## 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

Provins Invest ApS  
Lavendelstræde 17 C, 4.  
1462 København K

CVR-nr.: 33253052  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Adam Nederby Falbert, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Provins Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.12.2018

### Direktion

Adam Nederby Falbert  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Provins Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Provins Invest ApS 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.

København, den 21.12.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive, investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1.613 t.kr. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af årets dagsværdiregulering af ejendommen med 500 t. kr.

Selskabet forventer ligeledes et positivt resultat for regnskabsåret 2018/19.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagværdien 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 2017/18

|   | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |             | <b>1.582.789</b>             | <b>1.069</b>                   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |             | 500.000                      | 2.087                          |
| Af- og nedskrivninger                                 | 2           | <u>(76.500)</u>              | <u>0</u>                       |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>2.006.289</b>             | <b>3.156</b>                   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | 81.417                       | 41                             |
| Andre finansielle indtægter                           | 3           | 526.231                      | 366                            |
| Andre finansielle omkostninger                        | 4           | <u>(569.088)</u>             | <u>(613)</u>                   |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>2.044.849</b>             | <b>2.950</b>                   |
| Skat af årets resultat                                | 5           | <u>(431.955)</u>             | <u>(695)</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>1.612.894</u></b>      | <b><u>2.255</u></b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                              |                                |
| Overført resultat                                     |             | <u>1.612.894</u>             | <u>2.255</u>                   |
|   |             | <b><u>1.612.894</u></b>      | <b><u>2.255</u></b>            |

## Balance pr. 30.06.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsjendomme                         |             | 33.170.000                   | 28.800                         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 1.453.500                    | 0                              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6           | <b>34.623.500</b>            | <b>28.800</b>                  |
| <br>   |             |                              |                                |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 2.693.650                    | 2.612                          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 713.124                      | 682                            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 500.000                      | 500                            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 7           | <b>3.906.774</b>             | <b>3.794</b>                   |
| <br>   |             |                              |                                |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>38.530.274</b>            | <b>32.594</b>                  |
| <br>   |             |                              |                                |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 51.884                       | 128                            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 141.814                      | 64                             |
| Andre tilgodehavender                        |             | 4.966                        | 5.194                          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 29.243                       | 29                             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>227.907</b>               | <b>5.415</b>                   |
| <br>   |             |                              |                                |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>2.003.486</b>             | <b>3</b>                       |
| <br>   |             |                              |                                |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>2.231.393</b>             | <b>5.418</b>                   |
| <br>   |             |                              |                                |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>40.761.667</b>            | <b>38.012</b>                  |

## Balance pr. 30.06.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Virksomhedskapital                                     |             | 80.000                       | 80                             |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 2.310.317                    | 2.229                          |
| Overført overskud eller underskud                      |             | <u>15.386.194</u>            | <u>13.855</u>                  |
| <b>Egenkapital</b>                                     |             | <b><u>17.776.511</u></b>     | <b><u>16.164</u></b>           |
| Udskudt skat   |             | <u>3.257.205</u>             | <u>2.825</u>                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                          |             | <b><u>3.257.205</u></b>      | <b><u>2.825</u></b>            |
| Gæld til realkreditinstitutter                         |             | 9.066.588                    | 9.761                          |
| Bankgæld   |             | 4.243.631                    | 0                              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse               |             | <u>4.249.000</u>             | <u>3.239</u>                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 | 8           | <b><u>17.559.219</u></b>     | <b><u>13.000</u></b>           |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 8           | 1.171.734                    | 685                            |
| Bankgæld   |             | 209.812                      | 1.666                          |
| Anden gæld   |             | <u>787.186</u>               | <u>3.672</u>                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |             | <b><u>2.168.732</u></b>      | <b><u>6.023</u></b>            |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |             | <b><u>19.727.951</u></b>     | <b><u>19.023</u></b>           |
| <b>Passiver</b>  |             | <b><u>40.761.667</u></b>     | <b><u>38.012</u></b>           |
| Usikkerhed ved indregning og måling                    | 1           |                              |                                |
| Eventualforpligtelser                                  | 9           |                              |                                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  | 10          |                              |                                |

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>netto-<br/>opskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 80.000                                  | 2.228.900   | 13.854.717   | 16.163.617           |
| Årets resultat                | 0                                       | 81.417  | 1.531.477  | 1.612.894            |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>2.310.317</b>  | <b>15.386.194</b>  | <b>17.776.511</b>    |

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 30.06.2018. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 mio.kr. for selskabets ejendomme.

|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b>   |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                       |                |                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver             | 76.500         | 0              |
|   | <b>76.500</b>  | <b>0</b>       |
|   |                |                |
|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b>   |
| <b>3. Andre finansielle indtægter</b>                 |                |                |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 30.707         | 16             |
| Renteindtægter i øvrigt                               | 316.000        | 350            |
| Øvrige finansielle indtægter                          | 179.524        | 0              |
|   | <b>526.231</b> | <b>366</b>     |
|   |                |                |
|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b>   |
| <b>4. Andre finansielle omkostninger</b>              |                |                |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 2.433          | 144            |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 484.588        | 457            |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 82.067         | 12             |
|   | <b>569.088</b> | <b>613</b>     |
|   |                |                |
|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b>   |
| <b>5. Skat af årets resultat</b>                      |                |                |
| Ændring af udskudt skat                               | 431.955        | 695            |
|   | <b>431.955</b> | <b>695</b>     |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>6. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |  |
| Kostpris primo                      | 18.282.434                                       | 0  |
| Tilgange                            | <u>3.870.000</u>                                 | <u>1.530.000</u>   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>22.152.434</u></b>                         | <b><u>1.530.000</u></b>  |
| Årets afskrivninger                 | <u>0</u>   | <u>(76.500)</u>  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b><u>0</u></b>                                  | <b><u>(76.500)</u></b>   |
| Dagsværdireguleringer primo         | 10.517.566                                       | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | <u>500.000</u>                                   | <u>0</u>   |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b><u>11.017.566</u></b>                         | <b><u>0</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>33.170.000</u></b>                         | <b><u>1.453.500</u></b>  |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 81 m2 beliggende i Frederiksværk, 3 erhvervsejendomme på i alt 2.589 m2 beliggende i Frederiksværk, 2 erhvervsejendomme på i alt 3.123 m2 beliggende i Marienlyst og 1 erhvervsejendom på i alt 238 m2 beliggende på Frederiksberg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,66 % pr. 30.06.2018 (4,19% pr. 30.06.2017). Ejendommene i Frederiksværk er værdiansat til 7.603 kr./m2, ejendommen på Frederiksberg er værdiansat til 37.815 kr./m2 og ejendommen i Marienlyst er værdiansat til 1.239 kr./m2

## Noter

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> | <b>Tilgode-<br/>havender<br/>hos<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>værdi-<br/>papirer og<br/>kapital-<br/>andele<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|---|--|
| <b>7. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |   |  |
| Kostpris primo                      | 383.333   | 682.417   | 500.000  |
| Tilgange                            | 0   | 30.707  | 0  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>383.333</b>  | <b>713.124</b>  | <b>500.000</b>   |
| Opskrivninger primo                 | 2.228.900   | 0   | 0  |
| Andel af årets resultat             | 81.417  | 0   | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>2.310.317</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>2.693.650</b>  | <b>713.124</b>  | <b>500.000</b>   |

|  | <b>Hjemsted</b> | <b>Rets-<br/>form</b> | <b>Ejer-<br/>andel<br/>%</b> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: |                 |                       |                              |
| Kultorvet 13-15 Invest ApS                         | København       | ApS                   | 100,0                        |
| Power Hall A/S                                     | København       | A/S                   | 66,7                         |

|  | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017/18<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016/17<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017/18<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--|---|---|---|--|
| <b>8. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b>  |   |   |   |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter              | 694.890   | 685   | 9.066.588   | 6.422.595                              |
| Bankgæld                                       | 476.844   | 0   | 4.243.631   | 2.755.527                              |
| Gæld til<br>virksomhedsdeltagere<br>og ledelse | 0   | 0   | 4.249.000   | 2.000.000                              |
|  | <b>1.171.734</b>  | <b>685</b>  | <b>17.559.219</b>                                       | <b>11.178.122</b>                      |

## Noter

### 9. 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.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitutter på i alt 9.761 t.kr. er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 33.170 t.kr.

Bankgæld er sikret ved tinglyste ejerpantebreve på i alt 4.930 t.kr. i selskabets ejendomme.



## 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.

### 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 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.

#### 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 gennemførte nedskrivningstest 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 tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 dattervirksomheder. 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 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.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.