

Årsrapport

2016

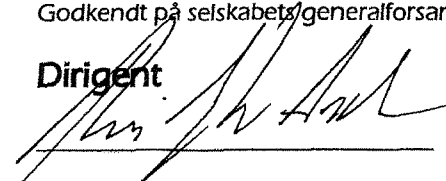
Sampension Student Housing I A/S

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg

CVR-nr. 33380372

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Sampension Student Housing I A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sampension Student Housing I A/S
Vesterå 23 st.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33380372
Stiftet 28.12.2010
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelsen

Søren Vendelbo Jacobsen, formand
Hüseyin Meric
Anne Charlotte Mark

Direktion

Hüseyin Meric, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01.01.2016 - 31.12.2016 for Sampension Student Housing I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

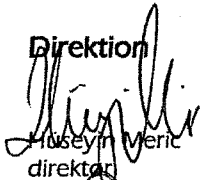
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

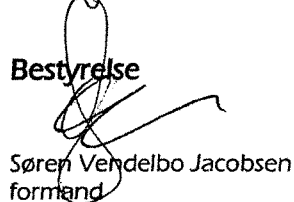
Aalborg, den 31.05.2017

Direktion



Hüseyin Meric
direktør

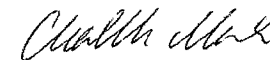
Bestyrelse



Søren Vendelbo Jacobsen
formand



Hüseyin Meric



Anne Charlotte Mark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sampension Student Housing I A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sampension Student Housing I A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

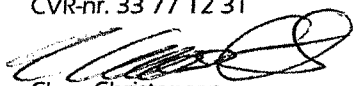
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.
- 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.

Aalborg, den 31.05.2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Claus Christensen
statsautoriseret revisor



Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at administrere og udleje ungdomsbolig-ejendomme, og andre udlejningsejendomme indeholdende ungdomsboliger herunder boliger beliggende i ejendomme, som selskabet direkte eller indirekte har erhvervet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 er der solgt 4 boligejendomme og et datterselskab, således at selskabet pr. 31/12 2016 ejer 2 boligejendomme samt datterselskabet Sampension Student Housing III A/S., der ligeledes ejer 1 boligejendom.

Årets resultat før skat blev et underskud på t.kr.-80.474 – en negativ afvigelse i forhold til 2015 på t.kr. -91.742.

Den økonomiske udvikling i 2016 anses for utilfredsstillende.

For regnskabsåret 2017 forventes et resultat før skat som er på niveau med resultatet i 2015.

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 pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 9.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE		16.440.955	16.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-68.894.908	3.927
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	-1.143
Personaleomkostninger	3	-4.596.641	-3.424
Af- og nedskrivninger	4	-85.426	-222
DRIFTSRESULTAT		-57.136.020	15.632
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	-5.617.571	1.972
Andre finansielle indtægter	5	600.575	274
Andre finansielle omkostninger	6	-18.321.285	-6.610
RESULTAT FØR SKAT		-80.474.301	11.268
Skat af årets resultat	7	14.370.154	-2.136
ÅRETS RESULTAT		-66.104.147	9.132
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		-66.104.147	9.132
I ALT		-66.104.147	9.132

Balance pr. 31.12.2016

AKTIVER	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Erhvervede licenser		0	145
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	145
Investeringsejendomme		218.587.055	437.325
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	38
Materielle anlægsaktiver	9	218.587.055	437.363
Kapitalandele i dattervirksomheder		5.102.501	12.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.065
Finansielle anlægsaktiver	10	5.102.501	13.928
ANLÆGSAKTIVER		223.689.556	451.436
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.507	216
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.927
Andre tilgodehavender		681.521	286
Periodeafgrænsningsposter		241.395	404
Tilgodehavender		1.009.423	12.833
Likvide beholdninger		1.648.910	581
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.658.333	13.414
AKTIVER		226.347.889	464.850

Balance pr. 31.12.2016

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	11	92.777.773	92.778
Overført resultat		<u>-52.876.171</u>	<u>5.153</u>
EGENKAPITAL		<u>39.901.602</u>	<u>97.931</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>22.054.791</u>	<u>34.371</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		<u>22.054.791</u>	<u>34.371</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	266.610
Bankgæld		0	11.167
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.413.167	13.020
Anden gæld		<u>0</u>	<u>10.861</u>
Langfristede gældsforpligtelser	12	<u>157.413.167</u>	<u>301.658</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	0	5.396
Bankgæld		0	2.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.471
Selskabsskat		0	1.867
Anden gæld		6.952.145	14.361
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.184</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.978.329</u>	<u>30.890</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>164.391.496</u>	<u>332.548</u>
PASSIVER		<u>226.347.889</u>	<u>464.850</u>
Usikkerhed ved Indregning og måling	1		
Pantsætninger og eventualforpligtelser samt økonomiske forpligtelser	13		
Medarbejderforhold	14		
Nærtstående parter	15		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	92.777.773	5.152.540	97.930.313
Recirkulering til resultatopgørelsen	0	9.012.894	9.012.894
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	-697.981	-697.981
Værdiregulering	0	-239.477	-239.477
Forslag til årets resultatdisponering	0	-66.104.147	-66.104.147
Egenkapital ultimo	<u>92.777.773</u>	<u>-52.876.171</u>	<u>39.901.602</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktorerne med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 27.149, jf. omtale heraf i note 9.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-48.920.524	3.873
Tab og gevinst ved salg af anlægsaktiver	-19.974.384	54
	<u>-68.894.908</u>	<u>3.927</u>

	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gage og lønninger	4.176.249	2.877
Pensioner	239.480	260
Andre omkostninger til social sikring	57.573	75
Andre personaleomkostninger	123.339	212
	<u>4.596.641</u>	<u>3.424</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>10</u>	<u>12</u>
---	-----------	-----------

	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.915	60
Licensrettigheder	56.511	162
	<u>85.426</u>	<u>222</u>

	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.623	262
Kursregulering finansielle forpligtelser	470.363	0
Renteindtægter i øvrigt	4.488	12
Valutakursreguleringer	99.101	0
	<u>600.575</u>	<u>274</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	755.060	92
Regulering af renteswap	11.554.992	0
Renteomkostninger i øvrigt	5.782.170	6.512
Valutakursreguleringer	121.425	0
Øvrige finansielle omkostninger	107.638	6
	<u>18.321.285</u>	<u>6.610</u>

	2016	2015
	kr.	t.kr.
7. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.550
Effekt af ændrede skattesatser	0	-49
Ændring af udskudt skat	-14.370.154	635
	<u>-14.370.154</u>	<u>2.136</u>

	Erhvervede licenser
8. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	581.081
Afgang	-581.081
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Afskrivninger primo	435.757
Tilbageførsel af afskrivninger på afh. aktiver	-492.268
Årets afskrivninger	56.511
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
9. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	420.912.569	190.454
Afgang	-170.620.295	-190.454
Kostpris ultimo	250.292.274	0
Dagsværdireguleringer primo	16.412.525	0
Årets dagsværdiregulering	-48.920.524	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	802.780	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-31.705.219	0
Afskrivninger primo	0	152.529
Tilbageførsel af afskrivninger på afh. aktiver	0	-181.444
Årets afskrivninger	0	28.915
Afskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	218.587.055	0

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 11.420 m² beliggende i Roskilde og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendom beliggende i Roskilde 6,1 %
- Boligejendom beliggende i København 5,6 %

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,9 % pr. 31.12.2016.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en lav omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 27.149.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendom i Roskilde er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99 % kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.197 kr./m². Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 18.028 kr./m².
- For boligejendom i København er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99 % kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.193 kr./m². Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.238 kr./m².

Noter

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
10. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	22.349.058	1.064.902
Afgang	-14.439.983	-1.064.902
Kostpris ultimo	7.909.075	0
Værdireguleringer primo	-9.486.295	0
Årets værdireguleringer	-5.617.572	0
Egenkapitalbevægelser	-239.477	0
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	12.536.770	0
Værdireguleringer ultimo	-2.806.574	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.102.501	0

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Virksomhed	Egenkapital	Ejerandel	Andel af	Andel af
			årets resultat	egenkapital
Sampension Student Housing III A/S, Aalborg	5.102.501	100%	-5.512.092	5.102.501
			-5.512.092	5.102.501
		Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.

11. Virksomhedskapital

Aktier	92.777.773	1	92.777.773
	92.777.773	1	92.777.773

	Forfald inden 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år 2016 kr.
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.561	0	0	0
Bankgæld	3.835	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	157.413.167	0
	5.396	0	157.413.167	0

Noter

13. Pantsætninger og eventualforpligtelser samt økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet i 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 indgået en kontrakt med UNGBO DANMARK, Administration A/S om administration af selskabets ejendomme. Aftalen er uopsigelig ind til den 01.05.2018, hvorefter aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 1.825.

Leasingforpligtelser (operationel leasing) forfalder inden for 5 år opgjort i nutidsværdi med i alt t.kr. 12.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut mv. er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 218.587.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev, der giver pant i ovennævnte ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

14. Medarbejderforhold

Det gennemsnitlige antal ansatte for hele året er beregnet efter ATP-metoden.

I forbindelse med Sampension KP Danmark A/S overtagelse af selskabet, er alle medarbejdere jf. aftale, overført til UNGBO DANMARK, Administration pr. 01.11.2016, hvorfor selskabet ikke har nogle ansatte pr. 31.12.2016.

15. Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Sampension KP Danmark A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er, bortset fra nedenstående, udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet 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 selskabet anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 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 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede licenser.

Erhvervede licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 10 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 – 7 år

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.