

## **Birch GM Erhvervsparken ApS**

Sortenborgvej 2  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33389442

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Bøgild-Jakobsen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2017/18              | 7                  |
| Balance pr. 30.09.2018                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18           | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Birch GM Erhvervsparken ApS  
Sortenborgvej 2  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33389442

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### Direktion

René Birch

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Birch GM Erhvervsparken 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.02.2019

### Direktion

René Birch

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Birch GM Erhvervsparken ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Birch GM Erhvervsparken ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 05.02.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32123

Peder Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35450

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note for investeringsejendomme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet.

### 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>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>1.462.161</b>             | <b>2.006.490</b>             |
| Personaleomkostninger                             | 1           | 0                            | (491.403)                    |
| Af- og nedskrivninger                             |             | <u>(36.153)</u>              | <u>(103.694)</u>             |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>1.426.008</b>             | <b>1.411.393</b>             |
| Andre finansielle indtægter                       | 2           | 62.029                       | 31.727                       |
| Andre finansielle omkostninger                    | 3           | <u>(162.531)</u>             | <u>(456.341)</u>             |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |             | <b>1.325.506</b>             | <b>986.779</b>               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      |             | <u>(1.000.000)</u>           | <u>(360.000)</u>             |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>325.506</b>               | <b>626.779</b>               |
| Skat af årets resultat                            | 4           | <u>(71.275)</u>              | <u>(143.485)</u>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b>254.231</b>               | <b>483.294</b>               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |             |                              |                              |
| Overført resultat                                 |             | <u>254.231</u>               | <u>483.294</u>               |
|   |             | <b>254.231</b>               | <b>483.294</b>               |

**Balance pr. 30.09.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme                        |             | 37.400.000                   | 38.400.000                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 52.968                       | 89.121                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5           | <b><u>37.452.968</u></b>     | <b><u>38.489.121</u></b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b><u>37.452.968</u></b>     | <b><u>38.489.121</u></b>     |
| Råvarer og hjælpematerialer                  |             | 10.000                       | 10.000                       |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |             | <b><u>10.000</u></b>         | <b><u>10.000</u></b>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                            | 85.153                       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                            | 4.350.053                    |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 0                            | 47.417                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>0</u></b>              | <b><u>4.482.623</u></b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>4.101</u></b>          | <b><u>331.887</u></b>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b><u>14.101</u></b>         | <b><u>4.824.510</u></b>      |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b><u>37.467.069</u></b>     | <b><u>43.313.631</u></b>     |

**Balance pr. 30.09.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 3.080.000                    | 3.080.000                    |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>16.371.095</u>            | <u>16.116.864</u>            |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>19.451.095</u></b>     | <b><u>19.196.864</u></b>     |
| Udskudt skat                                       |             | <u>3.698.000</u>             | <u>3.771.000</u>             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>3.698.000</u></b>      | <b><u>3.771.000</u></b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 10.205.469                   | 10.756.068                   |
| Deposita   |             | <u>1.290.488</u>             | <u>1.290.488</u>             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>11.495.957</u></b>     | <b><u>12.046.556</u></b>     |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 541.266                      | 594.000                      |
| Bankgæld   |             | 0                            | 79                           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 684.953                      | 0                            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 167.613                      | 180.449                      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.078.767                    | 7.021.548                    |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 216.275                      | 378.748                      |
| Anden gæld   |             | <u>133.143</u>               | <u>124.387</u>               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>2.822.017</u></b>      | <b><u>8.299.211</u></b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>14.317.974</u></b>     | <b><u>20.345.767</u></b>     |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>37.467.069</u></b>     | <b><u>43.313.631</u></b>     |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                              |                              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                              |                              |

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 3.080.000                               | 16.116.864   | 19.196.864           |
| Årets resultat            | 0                                       | 254.231  | 254.231              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>3.080.000</b>                        | <b>16.371.095</b>  | <b>19.451.095</b>    |

## Noter

|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                |                |
| Gager og lønninger                                    | 0              | 457.843        |
| Pensioner   | 0              | 30.300         |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 0              | 3.260          |
|   | <b>0</b>       | <b>491.403</b> |
| <br>  |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <b>0</b>       | <b>1</b>       |
|   |                |                |
|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                 |                |                |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 62.029         | 31.727         |
|   | <b>62.029</b>  | <b>31.727</b>  |
|   |                |                |
|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                |                |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 77.851         | 349.455        |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 84.680         | 106.886        |
|   | <b>162.531</b> | <b>456.341</b> |
|   |                |                |
|   | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                      |                |                |
| Aktuel skat   | 144.275        | 72.000         |
| Ændring af udskudt skat                               | (73.000)       | 71.000         |
| Regulering vedrørende tidligere år                    | 0              | 485            |
|   | <b>71.275</b>  | <b>143.485</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>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |  |
| Kostpris primo                      | 25.913.702                                       | 278.013  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>25.913.702</b>                                | <b>278.013</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0  | (188.892)  |
| Årets afskrivninger                 | 0  | (36.153)   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>   | <b>(225.045)</b>   |
| Dagsværdireguleringer primo         | 12.486.298                                       | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | (1.000.000)                                      | 0  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>11.486.298</b>                                | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>37.400.000</b>                                | <b>52.968</b>  |

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,50% pr. 30.09.2018 mod 7,50% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,6 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 2,7 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 11.471 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Lejemålet er erhvervsudlejning, hvorved lejer kan opsigte lejemålet med 6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

## Noter

|   | <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/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017/18<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>6. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 541.266   | 594.000   | 10.205.469  | 8.005.517                              |
| Deposita                                      | 0   | 0   | 1.290.488   | N/A                                    |
|   | <b>541.266</b>  | <b>594.000</b>  | <b>11.495.957</b>                                       | <b>8.005.517</b>                       |

### 7. Eventualforpligtelser

Selskab i sambeskatning med René Birch Holding 2 ApS som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch GM Ejendomme Holding ApS-koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet sikkerhed hos Nykredit Bank ved ejerpantebrev på nom. 20.000 t.kr i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 37.400 t.kr.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankengagementer i Jyske Bank for koncernforbundne selskaber. Den samlede gæld udgør 5,1 mio kr. pr. 30.09.2018.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankengagementer i Nykredit Bank for koncernforbundne selskaber. Den samlede gæld udgør 4,8 mio.kr. pr. 30.09.2018.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankengagementer i Spar Nord for koncernforbundne selskaber. Den samlede gæld udgør 41,1 mio.kr. pr. 30.09.2018.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankengagementer i Handelsbanken for koncernforbundne selskaber. Den samlede gæld udgør 35,3 mio.kr. pr. 30.09.2018.

## 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og kontorholdomkostninger.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 | 3 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 ejendommens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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