

---

# ***TG Brentwood A/S***

c/o Thylander Gruppen, Store Strandstræde 19, 1255  
København K

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 34 61 10 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2016

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Noter til årsregnskabet 12

Regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TG Brentwood A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

## Bestyrelse

Lars Thylander  
formand

Peter Reedtz  
næstformand

Sebastian Christmas Poulsen

Stig Hølledig

Peter Christian Schmiegelow

Bendt Wedell

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TG Brentwood A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TG Brentwood A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

TG Brentwood A/S  
c/o Thylander Gruppen  
Store Strandstræde 19  
1255 København K

CVR-nr.: 34 61 10 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 5. juli 2012  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Lars Thylander, formand  
Peter Reedtz  
Sebastian Christmas Poulsen  
Stig Hølleddig  
Peter Christian Schmiegelow  
Bendt Wedell

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet:

TG Partners III A/S  
København  
CVR-nr.: 34 61 09 40.

## Hoved- og nøgletal

	2015	2014	2013	2012
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>(6 mdr.)</u> <u>TDKK</u>
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Nettoomsætning	99.112	89.485	86.887	41.785
Resultat før finansielle poster	94.998	41.664	51.088	18.098
Resultat af finansielle poster	-13.954	-37.859	-30.924	-12.614
Årets resultat	62.447	2.873	15.158	4.101
<b>Balance</b>				
Balancesum	1.462.653	1.354.201	1.334.109	1.303.967
Egenkapital	132.319	77.172	82.659	72.101
<b>Nøgletal i %</b>				
Overskudsgrad	95,8%	46,6%	58,8%	43,3%
Afkastningsgrad	6,5%	3,1%	3,8%	1,4%
Soliditetsgrad	9,0%	5,7%	6,2%	5,5%
Forrentning af egenkapital	59,6%	3,6%	19,6%	11,4%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og at drive ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 62.447.122, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 132.319.069.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

## Markeds- og konkurrenceforhold

Det er vurderingen at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, ud over hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Det er væsentligt for selskabets forretning at finde de rigtige ejendomme til den rigtige pris. Rentestigninger kan medføre faldende afkast på disse ejendomme, ligesom en negativ udvikling i den danske økonomi og på det danske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

## Værdiregulering af ejendomme

Selskabet opgør dagsværdien for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, og således ikke er at medregne til et normalt indtjeningsår. Ejendommens nettoresultat udtrykkes herefter ved et normaliseret nettoresultat.

For hver enkelt ejendom kapitaliseres det normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår med et afkastkrav. Dagsværdien opgøres herefter som det kapitaliserede nettoresultat fratrukket reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Herudover indhentes for udvalgte ejendomme markedsvurderinger fra uafhængige vurderingsmænd til understøttelse af fastsættelsen af dagsværdien.



## Beretning

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb samt ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom.

Modellen indeholder flere elementer, der er baserede på ledelsens skøn, herunder afkastkravet, normaliseret nettoindtjening for det kommende driftsår samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom korrigeret for forventede ændringer.

De enkelte ejendommers løbende driftsøkonomi kan blive påvirket af svigtende udlejning (tomgang), omkostninger til ombygning og vedligeholdelse samt regulering af lejeindtægter. Derfor er reduktion af tomgang samt optimering af vedligeholdelse og lejeindtægter et hovedmål i driften af ejendommene.

### ***Finansielle forhold***

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

#### *Likviditets- og finansieringsrisiko*

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker og kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

#### *Renterisici*

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvesteringer. Koncernen er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af koncernens ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

Selskabet arbejder kontinuerligt med selskabets finansieringsstruktur for en optimering af rente og varighed.

### ***Miljø***

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi.

De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko for miljøforurening.

# Beretning

## Strategi og målsætninger

Investeringerne foretages med fokus på beliggenhed, stabilt cash flow samt mulighederne for at øge ejendommenes afkast og derved værdiskabelse gennem aktiv asset management.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>99.112.181</b>	<b>89.484.693</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-34.100.906	-24.368.319
Andre eksterne omkostninger		-9.038.262	-8.419.062
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>55.973.013</b>	<b>56.697.312</b>
Gevinst/tab på ejendomme	1	39.956.894	-13.913.694
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>95.929.907</b>	<b>42.783.618</b>
Personaleomkostninger	2	-850.887	-1.045.325
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-81.400	-74.733
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>94.997.620</b>	<b>41.663.560</b>
Finansielle indtægter		23.074.439	102.711
Finansielle omkostninger		-37.028.722	-37.961.422
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.043.337</b>	<b>3.804.849</b>
Skat af årets resultat	3	-18.596.215	-932.102
<b>Årets resultat</b>		<b>62.447.122</b>	<b>2.872.747</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	7.300.000
Overført resultat		62.447.122	-4.427.253
		<b>62.447.122</b>	<b>2.872.747</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	1.400.472.525	1.329.057.275
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	247.417	328.817
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.400.719.942</b>	<b>1.329.386.092</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.400.719.942</b>	<b>1.329.386.092</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		914.218	648.411
Andre tilgodehavender	6	6.527.206	15.986.520
Periodeafgrænsningsposter		1.487.292	1.667.271
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.928.716</b>	<b>18.302.202</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.003.860</b>	<b>6.512.936</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>61.932.576</b>	<b>24.815.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.462.652.518</b>	<b>1.354.201.230</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		7.500.000	7.500.000
Overkurs ved emission		60.500.006	60.500.006
Overført resultat		64.319.063	1.871.941
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	7.300.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>132.319.069</b>	<b>77.171.947</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.883.398	673.939
Andre hensættelser	8	6.983.546	6.115.456
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.866.944</b>	<b>6.789.395</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.241.409.222	1.202.689.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>1.241.409.222</b>	<b>1.202.689.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	4.824.378	10.454.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.380.513	13.616.044
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.334.575	6.764.668
Selskabsskat		2.471.944	3.230.577
Anden gæld		37.656.905	33.485.351
Periodeafgrænsningsposter		15.388.968	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>75.057.283</b>	<b>67.550.648</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.316.466.505</b>	<b>1.270.239.888</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.462.652.518</b>	<b>1.354.201.230</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Gevinst/tab på ejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	21.982.293	7.304.260
Avance ved salg af ejendomme	17.974.601	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-21.217.954
	<u><b>39.956.894</b></u>	<u><b>-13.913.694</b></u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	725.646	909.522
Pensioner	57.865	59.958
Andre omkostninger til social sikring	7.922	8.111
Andre personaleomkostninger	59.454	67.734
	<u><b>850.887</b></u>	<u><b>1.045.325</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.386.756	3.114.386
Årets udskudte skat	6.209.459	-2.182.284
	<u><b>18.596.215</b></u>	<u><b>932.102</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>407.000</u>
Kostpris 31. december	<u>407.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	78.183
Årets afskrivninger	<u>81.400</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>159.583</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>247.417</u></b>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	1.327.770.038
Tilgang i årets løb	72.855.550
Afgang i årets løb	<u>-15.891.355</u>
Kostpris 31. december	<u>1.384.734.233</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.287.237
Årets værdireguleringer	21.982.293
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	<u>-7.531.238</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>15.738.292</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.400.472.525</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Andre tilgodehavender

Flere af koncernens investeringsejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på i alt TDKK 5.780 hvoraf TDKK 796 frigives i 2016 som følge af afholdte vedligeholdelsesudgifter i 2015. Resterende indestående modsvares af en gæld medtaget under hensatte forpligtelser. Saldoen udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger årets hensættelser iht. BRL §18 & §18b.

Fem investeringsejendomme har negative §18b saldi på i alt TDKK 12.966, der ikke er indregnet i årsrapporten.

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	7.500.000	60.500.006	1.871.941	7.300.000	77.171.947
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.300.000	-7.300.000
Årets resultat	0	0	62.447.122	0	62.447.122
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>7.500.000</b>	<b>60.500.006</b>	<b>64.319.063</b>	<b>0</b>	<b>132.319.069</b>

Selskabskapitalen består af 7.500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Andre hensættelser

	2015 DKK	2014 DKK
Hensat vedligeholdelse BRL §18b	4.983.546	4.615.456
Andre hensættelser	2.000.000	1.500.000
	<b>6.983.546</b>	<b>6.115.456</b>



# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.100.511.029	1.070.083.003
Mellem 1 og 5 år	140.898.193	132.606.237
Langfristet del	<u>1.241.409.222</u>	<u>1.202.689.240</u>
Inden for 1 år	<u>4.824.378</u>	<u>10.454.008</u>
	<b><u>1.246.233.600</u></b>	<b><u>1.213.143.248</u></b>

## 10 Anden gæld

Af anden gæld udgør deposita og forudbetalt leje TDKK 33.270.

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.400.719.942	1.326.500.174
--	---------------	---------------

### Eventualforpligtelser

De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

Der er på balancedagen ingen øvrige eventualforpligtelser.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TG Brentwood A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital negativt med TDKK 13.880.

Bortset fra ovenstående område er der anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

## Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond iht. Boligreguleringslovens §18b indregnes som andre tilgodehavende.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Vedligeholdelsesforpligtelser iht. Boligreguleringslovens §18 og §18b indregnes under hensatte forpligtelser.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# Regnskabspraksis

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$