

Heimstaden Brentwood A/S

Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR-nr. 34 61 10 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020.

Michael Byrgesen Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Heimstaden Brentwood A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juni 2020

Direktion

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse

Helge Krogsbøl
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Henrik Lildballe

Til kapitalejeren i Heimstaden Brentwood A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Brentwood A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 8. juni 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsaut. revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Brentwood A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 34 61 10 25
	Stiftet: 5. juli 2012
	Hjemsted: Købehavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Helge Krogsbøl, Formand Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Hovedtal og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af ordinær primær drift	161.101	104.817	97.281	183.100	94.998
Finansielle poster, netto	-14.485	-24.552	-26.899	-31.210	-13.954
Årets resultat	114.335	62.579	54.903	118.364	62.447
Balance:					
Balancesum	1.660.331	1.524.790	1.525.189	1.561.470	1.462.653
Egenkapital	437.500	323.165	280.586	250.683	132.319
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad	143,0	105,9	100,6	180,1	95,8
Afkastningsgrad	8,8	6,9	6,4	11,7	6,5
Soliditetsgrad	26,4	21,2	18,4	16,1	9,0
Egenkapitalforrentning	30,1	20,7	20,7	61,8	59,6
Gevinst/Tab på investeringsejendomme	81.715	45.441	36.651	126.651	39.957

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Omsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 92.622 t. kr.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Driftsmæssige 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.

Markedsrisici og konkurrenceforhold

Det er vurderingen, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, udover 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 ejendommene, ligesom en negativ udvikling i den danske økonomi og på det danske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

Værduregulering af ejendomme

Selskabet opgør dagsværdien for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftår, 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.

Likviditets- og finansieringsrisiko

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

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

Ledelsesberetning

Renterisici

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvesteringer. Selskabet 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 selskabets 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 sin finansieringsstruktur for en optimering af rente og varighed.

Miljøforhold

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold bñestår primært i, at der kan 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.

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 regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	62.641.416	60.292.033
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	98.496.544	45.440.843
2 Personaleomkostninger	-37.068	-916.054
Andre finansielle indtægter	5.892	641.327
Øvrige finansielle omkostninger	-14.490.747	-25.193.656
Resultat før skat	146.616.037	80.264.493
3 Skat af årets resultat	-32.280.686	-17.685.454
4 Årets resultat	114.335.351	62.579.039

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>1.610.031.001</u>	<u>1.519.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.610.031.001</u>	<u>1.519.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.610.031.001</u>	<u>1.519.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra lejere	1.382.688	913.653
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.584.723	362.344
6	Andre tilgodehavender	7.314.138	347.147
7	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>159.532</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>29.281.549</u>	<u>1.782.676</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.018.887</u>	<u>3.506.943</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.300.436</u>	<u>5.289.619</u>
	Aktiver i alt	<u>1.660.331.437</u>	<u>1.524.789.619</u>

Balance 31. december

Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
Overført resultat	430.000.302	315.664.950
Egenkapital i alt	437.500.302	323.164.950
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	80.609.383	55.587.663
9 Andre hensatte forpligtelser	695.857	2.000.000
Hensatte forpligtelser i alt	81.305.240	57.587.663
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	863.226.843	1.091.475.164
Deposita	24.180.870	24.591.748
Langfristede gældsforpligtelser i alt	887.407.713	1.116.066.912
Kortfristet del af langfristet gæld	13.526.080	8.630.096
Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.530.899	8.350.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.107.922	4.015.336
Gæld til tilknyttede virksomheder	218.793.039	0
Selskabsskat	5.361.965	4.063.292
Anden gæld	1.678.668	2.822.611
11 Periodeafgrænsningsposter	119.609	88.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	254.118.182	27.970.094
Gældsforpligtelser i alt	1.141.525.895	1.144.037.006
Passiver i alt	1.660.331.437	1.524.789.619
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	7.500.000	315.664.951	323.164.951
Årets overførte overskud eller underskud	0	114.335.351	114.335.351
	7.500.000	430.000.302	437.500.302

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret drifts- og afkastkrav	98.496.544	45.440.843
	98.496.544	45.440.843
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	37.068	916.054
	37.068	916.054
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.258.966	17.685.454
Årets regulering af udskudt skat	25.021.720	0
	32.280.686	17.685.454
4. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	114.335.351	62.579.039
Disponeret i alt	114.335.351	62.579.039
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	1.298.900.721	1.297.829.103
Tilgang i årets løb	2.602.455	1.071.618
Afgang i årets løb	-32.276.187	0
Kostpris 31. december 2019	1.269.226.989	1.298.900.721
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	220.599.279	175.158.436
Årets regulering til dagsværdi	97.928.546	45.440.843
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	22.276.187	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	340.804.012	220.599.279
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.610.031.001	1.519.500.000

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrenten: 3,72-7,42 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendommene er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning fremsat lovforslag omkring ændring af Boligreguleringslovens bestemmelser omkring lejefastsættelse for lejemål i visse ejendomme opført før den 31. december 1991, der moderniseres gennemgribende. Lovforslaget omfatter bl.a. en karenperiode, der medfører, at lejen først kan forhøjes til det lejedes værdi 5 år efter, at moderniseringen er foretaget af udlejer. Desuden skal krav om energimærkning være opfyldt for at lejen kan forhøjes.

Såfremt lovforslaget vedtages i den foreliggende form, kan det påvirke dagsværdien på de omfattede ejendomme. For selskabets syv omfattede ejendomme er det skønnet, at lovændringen samlet vil kunne påvirke ejendommenes dagsværdi negativt med op til -6,5%.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	1.415.863	347.147
Grundejernes investeringsfond	5.898.275	0
	7.314.138	347.147
7. Periodeafgrænsningsposter		
Diverse forudbetalte omkostninger	0	159.532
	0	159.532

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	55.587.663	45.465.501
Udskudt skat af årets resultat	<u>25.021.720</u>	<u>10.122.162</u>
	<u>80.609.383</u>	<u>55.587.663</u>
9. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2019	<u>695.857</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>695.857</u>	<u>2.000.000</u>
<p>Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 22.</p>		
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	876.752.923	1.100.105.260
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-13.526.080</u>	<u>-8.630.096</u>
	<u>863.226.843</u>	<u>1.091.475.164</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>787.387.722</u>	<u>1.047.422.917</u>
11. Periodeafgrænsningsposter		
<p>Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.</p>		
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 876.753 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.610.031 t.kr.</p>		
13. Eventualposter		
Eventualaktiver		
<p>Flere af koncernens investeringsejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på i alt TDKK 310. Restsaldoen udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger årets hensættelser iht. BRL §18 og §18b.</p>		

13. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

14. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.heimstadenbostad.com.

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.brreg.no.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Brentwood A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som minimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagenes 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser til invendig vedligeholdelse hos lejerne.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.