



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

AKTIESELSKABET TLK AF 1971
BALTICAGADE 15, 1. SAL., 8000 ÅRHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. november 2017

Gabriel Rohde

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-14 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 15-18 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Aktieselskabet TLK af 1971 Balticagade 15, 1. sal. 8000 Århus C |
| | Hjemmeside: www.tlk.dk E-mail: tlk@tlk.dk |
| | CVR-nr.: 37 08 80 13 Stiftet: 6. april 1971 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 |
| Bestyrelse | Gabriel Rohde, Formand Preben Kjær Pedersen Flemming Gade Larsen Lena Kirsten Stauner Rohde Trine Jytte Pedersen |
| Direktion | Preben Kjær Pedersen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C |
| | Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C |
| Advokat | Advokat Gabriel Rohde Henriettevej 31 2920 Charlottenlund |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Aktieselskabet TLK af 1971.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. oktober 2017

Direktion:

Preben Kjær Pedersen

Bestyrelse:

Gabriel Rohde
Formand

Preben Kjær Pedersen

Flemming Gade Larsen

Lena Kirsten Stauner Rohde

Trine Jytte Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Aktieselskabet TLK af 1971

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet TLK af 1971 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Aarhus, den 20. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt drift af ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Aktier, 1.580 stk. a nom. 500 kr..... | 790.000 | 790.000 |
| Egne aktier, 20 stk. a nom. 500 kr..... | 10.000 | 10.000 |
| | 800.000 | 800.000 |
| Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen: | | |
| Egne aktier 20 stk a 500 kr | 1,3 | 1,3 |
| | 1,3 | 1,3 |

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 5.257.028 | 4.754.045 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -2.961.945 | -2.783.217 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -59.100 | -60.491 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 3.135.074 | 196.104 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... | | 0 | -101.988 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver..... | | 0 | 75.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5.371.057 | 2.079.453 |
| Res. af kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 1.007.703 | 1.817.049 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 351.303 | 712 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -1.132.487 | -771.851 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 5.597.576 | 3.125.363 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -1.594.070 | -888.076 |
| ÅRETS RESULTAT | | 4.003.506 | 2.237.287 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 1.000.000 | 800.000 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 1.245.277 | 1.413.367 |
| Overført resultat..... | | 1.758.229 | 23.920 |
| I ALT | | 4.003.506 | 2.237.287 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 120.930 | 161.068 |
| Investeringsjendomme..... | | 76.796.825 | 71.932.925 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 76.917.755 | 72.093.993 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 10.169.344 | 9.611.641 |
| Andre værdipapirer..... | | 900.000 | 900.000 |
| Lejedespositum og andre tilgodehavender..... | | 90.945 | 90.945 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 11.160.289 | 10.602.586 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 88.078.044 | 82.696.579 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 224.819 | 200.450 |
| Andre tilgodehavender..... | | 26.038 | 66.081 |
| Tilgodehavender..... | | 250.857 | 266.531 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 45.240 | 30.336 |
| Værdipapirer..... | | 45.240 | 30.336 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.312.219 | 61.654 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.608.316 | 358.521 |
| AKTIVER..... | | 90.686.360 | 83.055.100 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 800.000 | 800.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 895.400 | 895.400 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 6.073.944 | 5.724.067 |
| Overført overskud..... | | 21.602.601 | 18.938.978 |
| Forslag til udbytte..... | | 1.000.000 | 800.000 |
| EGENKAPITAL..... | 6 | 30.371.945 | 27.158.445 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 5.288.023 | 4.377.669 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 5.288.023 | 4.377.669 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 47.978.276 | 43.059.260 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 1.796.130 | 1.686.129 |
| Selskabsskat..... | | 636.341 | 256.745 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 50.410.747 | 45.002.134 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 7 | 496.000 | 340.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 2.525.686 | 1.289.504 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 434.530 | 568.667 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 3.000.000 |
| Anden gæld..... | | 1.159.429 | 1.318.681 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 4.615.645 | 6.516.852 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 55.026.392 | 51.518.986 |
| PASSIVER..... | | 90.686.360 | 83.055.100 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. | Note |
|--|---|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2015/16: 6) | | | |
| Løn og gager..... | 2.807.769 | 2.622.955 | |
| Pensioner..... | 80.495 | 80.900 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 23.478 | 24.556 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 50.203 | 54.806 | |
| | 2.961.945 | 2.783.217 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 102.123 | 105.000 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 1.030.364 | 666.851 | |
| | 1.132.487 | 771.851 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 683.716 | 290.884 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 910.354 | 597.192 | |
| | 1.594.070 | 888.076 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. juli 2016..... | 476.883 | 61.929.270 | |
| Tilgang..... | 18.962 | 1.915.830 | |
| Afgang..... | -81.284 | -187.000 | |
| Kostpris 30. juni 2017..... | 414.561 | 63.658.100 | |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2016..... | 315.815 | 0 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | -81.284 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 59.100 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2017..... | 293.631 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016..... | 0 | 10.003.652 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | 3.135.073 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017..... | 0 | 13.138.725 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017..... | 120.930 | 76.796.825 | |

NOTER

Note

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 3 boligejendomme og 6 udlejede beboelseslejligheder placeret i Aarhus C.

Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en periode på 200 år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015/16.

Det gennemsnitlige driftsafkast før skat for de kommende 5 år vurderes at udgøre henholdsvis 162 tkr., 890 tkr., 401 tkr., 543 tkr. og 622 tkr. for ejendommene, hvilket bygger på et årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på henholdsvis 1.245 kr., 1.451 kr., 1.603 kr., 1.672 kr. og 1.676 kr., gns. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 58 tkr., 310 tkr., 73 tkr., 190 tkr. og 299 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 2,6%-3,7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beligghed mv.

Ejendommen der er indregnet med 2,6% i afkastsats er udmatrikuleret i ejerlejligheder og indeholder derfor en betydelig upside.

Afkastkravet på 3-4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C.

Finansielle anlægsaktiver

5

| | Kapitalandele i associerede virksomheder | Andre værdipapirer | Lejededpositum og andre tilgodehavender |
|---|--|-----------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2016..... | 3.200.000 | 4.600 | 90.945 |
| Kostpris 30. juni 2017..... | 3.200.000 | 4.600 | 90.945 |
| Opskrivninger 1. juli 2016..... | 6.411.641 | 895.400 | |
| Udloddet resultat | -450.000 | 0 | |
| Årets opskrivninger | 1.007.703 | 0 | |
| Opskrivninger 30. juni 2017..... | 6.969.344 | 895.400 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017..... | 10.169.344 | 900.000 | 90.945 |

NOTER

Note

Egenkapital

6

| | Selskabs- kapital | Reserve for opskrivninger | Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|--|----------------------|------------------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2016..... | 800.000 | 895.400 | 4.828.667 | 19.834.372 | 800.000 | 27.158.439 |
| Betalt udbytte..... | | | | | -800.000 | -800.000 |
| Udbytte af egne aktier..... | | | | 10.000 | | 10.000 |
| Forslag til årets resultatdisponerin- g..... | | | 1.245.277 | 1.758.229 | 1.000.000 | 4.003.506 |
| Egenkapital 30. juni 2017..... | 800.000 | 895.400 | 6.073.944 | 21.602.601 | 1.000.000 | 30.371.945 |

Langfristede gældsforpligtelser

7

| | 1/7 2016 gæld i alt | 30/6 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 43.399.260 | 48.474.276 | 496.000 | 46.423.322 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 1.686.129 | 1.796.130 | 0 | 0 |
| Selskabsskat..... | 256.745 | 636.341 | 0 | 0 |
| | 45.342.134 | 50.906.747 | 496.000 | 46.423.322 |

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet deltager som komplementar i K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1.

Der påhviler selskabet de sædvanlige branchemæssige garantier i forbindelse med ejendoms- og byggeadministration.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.636 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Willemoesgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 6.190 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.860 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Nordborggade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 27.477 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.870 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Heibergsgade 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 11.017 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.844 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Ole Rømers Gade 98, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 14.871 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.960 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Ole Rømers Gade 100, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 18.242 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt 7.300 tkr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Disse er fordelt således:

Willemoesgade 3, 4. tv., 150 tkr.

Nordborggade: 1.150 tkr.

Heibergsgade 9: 3.000 tkr.

Ole Rømers Gade 98: 1.500 tkr.

Ole Rømers Gade 100: 1.500 tkr.

Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 2.526 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet TLK af 1971 for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat efter skat med 169 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-5 år | 0 |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en DCF-værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens fremtidige pengestrømme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andelsbeviser i andelsboligforeninger. Disse andelsbeviser måles til dagsværdi på balancedagen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.