

**J. Kristensen Ejendomme ApS**

**Havneholmen 21, 5  
1561 København V**

**CVR.nr. 47 50 20 12**

**Arsrapport 2017/18**

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

4. oktober 2018



Jørgen Anton Kristensen  
Dirigent



**ÅRSRAPPORT 2017/18**  
(49. regnskabsår)

<b>INDHOLD</b>	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	10-13
Anvendt regnskabspraksis	14-17

## **VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

### Virksomheden

J. Kristensen Ejendomme ApS  
c/o WA ApS  
Havneholmen 21, 5  
1561 København V

### CVR-nr.

47 50 20 12

### Regnskabsår

1. maj - 30. april

### Hovedaktivitet

Selskabet driver investering med og udlejning af fast ejendom.

### Selskabets direktion

Jørgen Anton Kristensen

### Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer  
Naverland 2, 7.  
2600 Glostrup  
CVR.nr. 24 25 69 95

### Selskabets bankforbindelse

Danske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato afflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for J. Kristensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er afflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet og pengestrømme.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Rom, den 4. oktober 2018

**Direktion:**

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Anton Kristensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i J. Kristensen Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J. Kristensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 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. 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 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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.

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.

Glostrup, den 4. oktober 2018

Haamann A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR.nr. 24 25 69 95

  
Jan Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne30203

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabet driver investering med og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Da selskabet beskæftiger sig med investering i investeringsejendomme, er der sædvanlig usikkerhed ved indregningen af disse ejendomme, som dels måles ved hjælp af en afkastsats fastsat for den enkelte type af ejendom, og for restlejligheder ved vurdering af kvadratmeterprisen ved sammenlignelige handler.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Forventningerne til 2018/19 er en yderligere forbedring af selskabets drift som følge af nyudlejninger samt merindtægter ved udfasning af trapeleje på kontrakter indgået i tidligere regnskabsår.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. maj 2017 - 30. april 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		<u>10.204.880</u>	<u>10.697</u>
<b>Driftsresultat</b>		10.204.880	10.697
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.885.100	19.041
Finansielle indtægter	1	937.728	399
Finansielle omkostninger		<u>-3.604.987</u>	<u>-4.026</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		29.422.721	26.111
Skat af årets resultat	2	<u>-6.532.350</u>	<u>-5.292</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>22.890.371</u>	<u>20.819</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat til næste år		<u>22.890.371</u>	<u>20.819</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>22.890.371</u>	<u>20.819</u>



**BALANCE pr. 30. april 2018**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> tkr.
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	347.375.489	325.491
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	0	0
Andre (langfristede) tilgodehavender	5	5.962.052	5.651
		<u>5.962.052</u>	<u>5.651</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>353.337.541</u>	<u>331.142</u>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.456.095	1.852
Andre tilgodehavender		102.780	294
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.157.654	14.587
Periodeafgrænsningsposter		423.010	440
		<u>22.139.539</u>	<u>17.173</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>13.961</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>22.153.500</u>	<u>17.177</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>375.491.041</u>	<u>348.319</u>

**BALANCE pr. 30. april 2018**

**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> tkr.
<b><u>Egenkapital</u></b>	<b>6</b>		
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		<u>191.323.213</u>	<u>168.434</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>191.573.213</u>	<u>168.684</u>
<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>			
Hensættelse til udskudt skat		54.531.000	48.743
Andre hensatte forpligtelser	7	<u>7.757.390</u>	<u>7.244</u>
		<u>62.288.390</u>	<u>55.987</u>
<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		99.395.817	102.398
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>831.380</u>	<u>1.058</u>
		<u>100.227.197</u>	<u>103.456</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld		3.914.389	3.706
Gæld pengeinstitut		6.870.966	6.774
Selskabsskat		744.350	1.120
Modtagne forudbetalinger fra lejere		7.837.869	7.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.435	546
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.315.004	195
Anden gæld		<u>483.228</u>	<u>410</u>
		<u>21.402.241</u>	<u>20.192</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>121.629.438</u>	<u>123.648</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>375.491.041</u>	<u>348.319</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Årets resultat		22.890.371	20.819
Reguleringer af skat af årets resultat		744.350	1.120
Reguleringer af udskudt skat		5.788.000	4.172
Reguleringer	11	-19.217.841	-15.414
Ændring i driftskapital	12	-1.325.202	441
<b>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</b>		<b>8.879.678</b>	<b>11.138</b>
Renteindbetalinger klassificeret som driftsaktivitet		937.728	399
Renteomkostninger betalt, klassificeret som driftsaktivitet		-3.604.987	-4.026
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>6.212.419</b>	<b>7.511</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>6.212.419</b>	<b>7.511</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-2.437
Salg af materielle anlægsaktiver		0	4.068
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>1.631</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og anden langfristet gæld m.v.		-2.814.081	-13.574
Optagelse af ny langfristet gæld		85.392	18.597
Pengestrømme vedrørende tilknyttede selskaber		-3.570.898	-8.921
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-6.299.587</b>	<b>-3.898</b>
<b>Ændringer i likvider</b>		<b>-87.168</b>	<b>5.244</b>
Likvide beholdninger (pengestrømsopgørelsen), primo		-6.769.837	-12.014
<b>Likvide beholdninger (pengestrømsopgørelsen), ultimo</b>		<b>-6.857.005</b>	<b>-6.770</b>

**NOTER TIL ÅRSREGNSKAB**

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
<b>1. <u>Finansielle indtægter</u></b>		
Tilknyttede virksomheder	642.049	396
Andre finansielle indtægter	295.679	3
	<u>937.728</u>	<u>399</u>
<b>2. <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	744.350	1.120
Regulering af udskudt skat	5.788.000	4.172
	<u>6.532.350</u>	<u>5.292</u>
<b>3. <u>Investeringsejendomme</u></b>		
	Blandede udlejnings- ejendomme	Erhvervs- ejendomme
Kostpris 1. maj 2017	<u>38.172.898</u>	<u>124.893.015</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>38.172.898</u>	<u>124.893.015</u>
Opkrivninger 1. maj 2017	100.692.491	61.731.985
Årets værdireguleringer	12.135.100	9.750.000
Opskrivninger 30. april 2018	<u>112.827.591</u>	<u>71.481.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>151.000.489</u>	<u>196.375.000</u>
Ejendommenes offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2018 kr.	<u>79.668.000</u>	<u>172.637.000</u>

Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

**NOTER TIL ÅRSREGNSKAB**

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

	<u>Andre kapitalandele</u>
Kostpris 1. maj 2017	1.351.500
Kostpris 30. april 2018	1.351.500
Op- og nedskrivninger 1. maj 2017	-1.351.500
Andel af årets resultat	-47.106
Andre værdi reguleringer	47.106
Op- og nedskrivninger 30. april 2018	-1.351.500
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>0</u>

Hovedtallene for selskabet pr. 30. april 2018:

	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi Andre kapitalandele</u>
Balchik Bellevue 2 A/S	-768.454	-815.544	6,13%	<u>0</u>

5. Andre (langfristede) tilgodehavender

Indestående i Grundejernes Investeringsfond er bundet iht. Boligreguleringslovens § 18 b.

6. Egenkapital

	<u>Anparts-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2017	250.000	168.432.842	168.682.842
Overført af årets resultat		22.890.371	22.890.371
Egenkapital pr. 30. april 2018	<u>250.000</u>	<u>191.323.213</u>	<u>191.573.213</u>

**NOTER TIL ÅRSREGNSKAB**

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
<b>7. <u>Andre hensatte forpligtelser</u></b>		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse i beboelselejemål	610.794	575
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, §18	767.433	734
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, §18b	6.379.163	5.935
	<u>7.757.390</u>	<u>7.244</u>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	30.04.2017 gæld i alt tkr.	30.04.2018 gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	106.485	103.570.608	3.647.389	80.854.915
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.457	1.098.380	267.000	0
Amortiserede låneomkostninger	-780	-527.402	0	0
	<u>107.162</u>	<u>104.141.586</u>	<u>3.914.389</u>	<u>80.854.915</u>

**9. Eventualposter m.v.**

Selskabet indgår i et sambeskatningsforhold. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet Holdingselskabet af 18. december 2012 ApS og de hermed koncernforbundne selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, kursværdi 30. april 2018 tkr. 104.669, er der givet pant i investeringsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør tkr. 347.375.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 54.037, der giver pant i ovenstående ejendomme, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 42.094, der giver pant i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er udstedt til selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen former for gæld.

Herudover er der overfor enkelte ejerforeninger afgivet ejerpantebreve til sikkerhed for betalingsmæssige forpligtelser. Det samlede ejerpant udgør max. tkr. 600.

**NOTER TIL ÅRSREGNSKAB**

	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
<b>12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-21.885.100	-18.663
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	0	-378
Finansielle poster, netto	<u>2.667.259</u>	<u>3.627</u>
	<u>-19.217.841</u>	<u>-15.414</u>
<b>13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i indestående Grundejernes Investeringsfond	-311.305	-185
Ændring i tilgodehavender	-1.393.215	-145
Ændring i hensatte forpligtelser	512.095	478
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	398.891	557
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	-143.530	-294
Ændring i kortfristet anden gæld	<u>-388.138</u>	<u>30</u>
	<u>-1.325.202</u>	<u>441</u>

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for J. Kristensen Ejendomme ApS for 2017/18 aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat udgøres af nettoomsætning med fradrag af de til nettoomsætningen direkte henførbare omkostninger og med fradrag af andre eksterne omkostninger. Herudover indgår driftsindtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Bruttoresultat (fortsat)**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet, og består hovedsagelig af huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driften af udlejningsejendommene indeholder omkostninger i form af reparation, vedligeholdelse samt andre administrative omkostninger ved driften af ejendommene.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og øvrig assistance.

### **Dagsværdiregulering investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme måles til forventet markedsværdi/dagsværdi. Årets værdiregulering samt avance og tab ved salg af udlejningsejendomme medtages i resultatopgørelsen som en særlig post.

Som følge af at ejendommene måles til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre kapitalandele indregnes i balancen til virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes andel af virksomhedens resultat efter skat.

Årets nettoopskrivning af andre kapitalandele overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen overstiger anskaffelsværdien.

En eventuel negativ værdi af andre kapitalandele optages maksimalt til selskabets forpligtelser, kaution eller hæftelse.

Andre langfristede tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved værdiregulering.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi 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, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt opgørelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt opgørelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger