

J. Kristensen Ejendomme ApS

**Meldahls­gade 5
1613 København V**

CVR.nr. 47 50 20 12

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

25. september 2017

Jørgen Anton Kristensen
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2016/17
(48. regnskabsår)

INDHOLD	<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 CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 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 aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for J. Kristensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 25. september 2017

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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 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 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.
- 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 25. september 2017

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

Jan Østergaard
Statsautoriseret revisor

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

Udviklingen i årets resultat af udlejningsvirksomheden er fortsat positiv, resultat af primær drift er forbedret med 1.020 tkr. i forhold til året før.

Resultatet er endvidere positivt påvirket af netto dagsværdireguleringer vedrørende ejendomsporteføljen med 19,04 mio. kr.

Forventningerne til 2017/18 er en yderligere forbedring af selskabets drift som følge af nyudlejninger samt merindtægter ved udfasning af trappeleje 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 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> tkr.
Bruttoresultat		<u>10.696.220</u>	<u>9.676</u>
Driftsresultat		10.696.220	9.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.041.181	10.781
Finansielle indtægter	1	398.939	257
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.025.599</u>	<u>-4.285</u>
Ordinært resultat før skat		26.110.741	16.429
Skat af årets resultat	3	<u>-5.292.004</u>	<u>-3.717</u>
Årets resultat		<u>20.818.737</u>	<u>12.712</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat til næste år		<u>20.818.737</u>	<u>12.712</u>
Disponeret i alt		<u>20.818.737</u>	<u>12.712</u>

BALANCE pr. 30. april 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> tkr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>325.490.389</u>	<u>308.080</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	0	0
Andre (langfristede) tilgodehavender	6	<u>5.650.747</u>	<u>5.466</u>
		<u>5.650.747</u>	<u>5.466</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>331.141.136</u>	<u>313.546</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.854.766	1.526
Andre tilgodehavender		294.249	474
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.586.756	5.666
Periodeafgrænsningsposter		<u>439.655</u>	<u>421</u>
		<u>17.175.426</u>	<u>8.087</u>
Likvide beholdninger		<u>4.461</u>	<u>5</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.179.887</u>	<u>8.092</u>
AKTIVER I ALT		<u>348.321.023</u>	<u>321.638</u>

BALANCE pr. 30. april 2017

PASSIVER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<u>Egenkapital</u>	7		
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		<u>168.432.842</u>	<u>147.399</u>
Egenkapital i alt		<u>168.682.842</u>	<u>147.649</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>			
Hensættelse til udskudt skat		48.743.000	44.987
Andre hensatte forpligtelser	8	<u>7.245.295</u>	<u>6.767</u>
		<u>55.988.295</u>	<u>51.754</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser	9		
Gæld til realkreditinstitutter		102.395.563	89.122
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>1.056.234</u>	<u>1.269</u>
		<u>103.451.797</u>	<u>90.391</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	3.418.478	2.300
Gæld pengeinstitut		6.774.298	12.019
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	9.149
Modtagne forudbetalinger fra lejere		7.438.978	6.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser		379.965	675
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.315.004	0
Anden gæld		<u>871.366</u>	<u>819</u>
		<u>20.198.089</u>	<u>31.844</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>123.649.886</u>	<u>122.235</u>
PASSIVER I ALT		<u>348.321.023</u>	<u>321.638</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> tkr.
Årets resultat		20.818.737	12.712
Reguleringer af skat af årets resultat		1.120.004	0
Reguleringer af udskudt skat		4.172.000	3.717
Reguleringer	12	-15.414.521	-6.666
Ændring i driftskapital	13	<u>441.908</u>	<u>1.860</u>
 Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		 11.138.128	 11.623
Renteindbetalinger klassificeret som driftsaktivitet		398.939	257
Renteomkostninger betalt, klassificeret som driftsaktivitet		<u>-4.025.599</u>	<u>-4.285</u>
 Pengestrømme fra ordinær drift		 7.511.468	 7.595
Betalt selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>
 Pengestrømme fra driftsaktivitet		 <u>7.511.468</u>	 <u>7.595</u>
 Køb af materielle anlægsaktiver		 -2.437.028	 -220
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>4.067.996</u>	<u>3.384</u>
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet		 <u>1.630.968</u>	 <u>3.164</u>
 Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og anden langfristet gæld m.v.		 -13.574.379	 -5.330
Optagelse af ny langfristet gæld		18.596.616	0
Pengestrømme vedrørende tilknyttede selskaber		<u>-8.920.402</u>	<u>-7.259</u>
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		 <u>-3.898.165</u>	 <u>-12.589</u>
 Ændringer i likvider		 5.244.271	 -1.830
Likvide beholdninger (pengestrømsopgørelsen), primo		<u>-12.014.108</u>	<u>-10.184</u>
 Likvide beholdninger (pengestrømsopgørelsen), ultimo		 <u>-6.769.837</u>	 <u>-12.014</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
1. <u>Finansielle indtægter</u>		
Tilknyttede virksomheder	395.553	112
Andre finansielle indtægter	<u>3.386</u>	<u>145</u>
	<u>398.939</u>	<u>257</u>
2. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Tilknyttede virksomheder	0	32
Andre finansielle omkostninger	<u>4.025.599</u>	<u>4.253</u>
	<u>4.025.599</u>	<u>4.285</u>
3. <u>Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.120.004	0
Regulering af udskudt skat	<u>4.172.000</u>	<u>3.717</u>
	<u>5.292.004</u>	<u>3.717</u>
4. <u>Investeringsejendomme</u>		
	Blandede udlejnings- ejendomme	Erhvervs- ejendomme
Kostpris 1. maj 2016	36.742.005	124.143.015
Tilgang	1.687.028	750.000
Afgang til kostpris	<u>-256.135</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>38.172.898</u>	<u>124.893.015</u>
Opkrivninger 1. maj 2016	98.394.171	48.800.985
Årets værdireguleringer	5.732.185	12.931.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-3.433.865</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2017	<u>100.692.491</u>	<u>61.731.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>138.865.389</u>	<u>186.625.000</u>
Ejendommenes offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2014 kr.	<u>79.678.000</u>	<u>174.087.000</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

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Andre kapital- andele
Kostpris 1. maj 2016	<u>1.351.500</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>1.351.500</u>
Op- og nedskrivninger 1. maj 2016	-1.351.500
Andel af årets resultat	-805
Andre værdi reguleringer	<u>805</u>
Op- og nedskrivninger 30. april 2017	<u>-1.351.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>0</u>

Hovedtallene for selskabet pr. 30. april 2017:

	Årets resultat	Egenkapital	Ejerandel	Regnskabs mæssig værdi Andre kapital- andele
Balchik Bellevue 2 A/S	<u>-13.125</u>	<u>-47.090</u>	<u>6,13%</u>	<u>0</u>

6. Andre (langfristede) tilgodehavender

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

7. Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for opskriv- ninger, investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	250.000	114.812.222	32.112.200	147.174.422
Nettoindvirkning ved ændring af regnskabsprincip om kursregulering af gæld			689.683	689.683
Overført til overført resultat		-114.812.222	114.812.222	
Overført af årets resultat			<u>20.818.737</u>	<u>20.818.737</u>
Egenkapital pr. 30. april 2017	<u>250.000</u>	<u>0</u>	<u>168.432.842</u>	<u>168.682.842</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
8. <u>Andre hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse i beboelselejemål	575.427	555
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, §18	735.645	607
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, §18b	<u>5.934.223</u>	<u>5.605</u>
	<u>7.245.295</u>	<u>6.767</u>

9. Langfristede gældsforpligtelser

	30.04.2016 gæld i alt tkr.	30.04.2017 gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	91.587	106.177.166	3.019.325	86.806.763
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.900	1.455.387	399.153	0
Amortiserede låneomkostninger	<u>-796</u>	<u>-762.278</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>92.691</u>	<u>106.870.275</u>	<u>3.418.478</u>	<u>86.806.763</u>

10. Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i et sambeskatningsforhold. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet Holdingselskabet af 18. december 2012 ApS og de hermed concernforbundne 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, kursværdi 30. april 2017 tkr. 107.633, er der givet pant i investeringsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør tkr. 325.490.

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

	2016/17 tkr.	2015/16 tkr.
	<u> </u>	<u> </u>
12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-18.663.185	-10.951
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	-377.996	170
Finansielle poster, netto	3.626.660	4.028
Øvrige ikke kontante poster	<u>0</u>	<u>87</u>
	<u>-15.414.521</u>	<u>-6.666</u>
13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i indestående Grundejernes Investeringsfond	-185.220	-573
Ændring i tilgodehavender	-144.859	1.451
Ændring i hensatte forpligtelser	478.628	880
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	556.813	-344
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	-293.978	450
Ændring i kortfristet anden gæld	<u>30.524</u>	<u>-4</u>
	<u>441.908</u>	<u>1.860</u>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J. Kristensen Ejendomme ApS for 2016/17 aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter klasse C.

Regnskabsprincipper for præsentationer i selskaber med investeringsejendomme er ændret i 2016/17 som følge af ændringer i Årsregnskabsloven. Det gælder for optagelse af dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme, hvor gæld herefter skal indregnes til amortiseret kostpris, og principper for resultatfordeling.

Notekrav er tilrettet i henhold til de nye regler i Årsregnskabsloven

Gæld på investeringsejendomme er i regnskabsåret optaget til amortiseret kostpris. Nettopåvirkningen af tilbageførsel af tidligere foretagne dagsværdireguleringer af gæld er sket direkte på egenkapitalen. Tidligere års binding på reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver er overført til overført resultat i overensstemmelse hermed.

Herudover vil selskabet fremover ikke længere indregne aktuelle tab og fortjenester ved salg af ejendomme under under bruttoresultat, men lade dette indgå i "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse her med.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 30. april 2017:

Egenkapitalen forøges med tkr. 690.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover 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.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning i koncernen og indgår i acontoskatteordningen. Skat af den beregnede sambeskatningsindkomst fordeles forholdsmæssigt mellem selskaberne, hvad enten denne er positiv eller negativ.

Skatteværdien af et skattemæssigt underskud i det ene selskab, refunderes af de andre selskaber i det omfang selskaberne kan udnytte underskuddet.

Refusion indregnes i resultatopgørelsen under selskabsskat og benævnes "Sambeskatningsbidrag".

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Skyldig selskabsskat af hele den sambeskattede indkomst indregnes i moderselskabets balance under kortfristet gæld.

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 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 anskaffelsesværdien.

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

Langfristede tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nettosalgpris 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 nominel 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 nettorealiseringsværdi.

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 og koncernens 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