

**Ejendomsselskabet Jagtvej
42, Odense ApS**
Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 71082415

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

Dirigent

Navn: Palle O. Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.06.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS
Grønløkkevej 10
5000 Odense C

CVR-nr.: 71082415

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Telefon: 66 14 13 52

Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Jens Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

Hans Misser Poulsen

Hans Peter Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.11.2017

Direktion

Hans Peter Poulsen

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Jens Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

Hans Misser Poulsen

Hans Peter Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 28.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Anders Flou
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder drift og administration af udlejnings- og erhvervsejendomme som anlægsaktiver, handel samt finansiering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 7.767 t.kr.

Resultatet før skat for 2016/17 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 3.143 t.kr.

Som følge af ændret årsregnskabslov indgår dagsværdiregulering af finansielle instrumenter til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån direkte under egenkapital med en indtægt på 13.424 t.kr.

Ledelsen vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		11.417.676	11.412
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	3.142.559	14.088
Personaleomkostninger	2	<u>(1.375.205)</u>	<u>(1.267)</u>
Driftsresultat		13.185.030	24.233
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		298.479	852
Andre finansielle indtægter	3	1.973.041	3.318
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(6.738.416)</u>	<u>(7.780)</u>
Resultat før skat		8.718.134	20.623
Skat af årets resultat	5	<u>(950.964)</u>	<u>(4.085)</u>
Årets resultat		<u>7.767.170</u>	<u>16.538</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	500
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		298.479	851
Overført resultat		<u>3.468.691</u>	<u>15.187</u>
		<u>7.767.170</u>	<u>16.538</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		325.160.615	328.835
Materielle anlægsaktiver under udførelse		274.821	744
Materielle anlægsaktiver	6	<u>325.435.436</u>	<u>329.579</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.800.000	6.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.997.212	3.698
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.004.000	7.246
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>21.801.212</u>	<u>16.944</u>
Anlægsaktiver		<u>347.236.648</u>	<u>346.523</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.496	69
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.395
Andre tilgodehavender		263.715	578
Tilgodehavende selskabsskat		0	18
Periodeafgrænsningsposter		114.352	272
Tilgodehavender		<u>423.563</u>	<u>3.332</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.418.861	4.755
Værdipapirer og kapitalandele		<u>5.418.861</u>	<u>4.755</u>
Likvide beholdninger		<u>2.521.397</u>	<u>1.527</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.363.821</u>	<u>9.614</u>
Aktiver		<u>355.600.469</u>	<u>356.137</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.965.962	3.667
Overført overskud eller underskud		75.802.438	61.863
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	500
Egenkapital		83.968.400	66.230
Udskudt skat	8	11.612.339	13.197
Andre hensatte forpligtelser		1.040.064	924
Hensatte forpligtelser		12.652.403	14.121
Gæld til realkreditinstitutter		212.028.781	220.863
Langfristede gældsforpligtelser	9	212.028.781	220.863
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.486.779	793
Bankgæld		0	651
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.863	0
Skyldig selskabsskat		4.632.769	0
Anden gæld	10	38.829.474	53.479
Kortfristede gældsforpligtelser		46.950.885	54.923
Gældsforpligtelser		258.979.666	275.786
Passiver		355.600.469	356.137
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	200.000	3.667.483	61.863.041	500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	13.423.982	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(2.953.276)	0
Årets resultat	0	298.479	3.468.691	4.000.000
Egenkapital ultimo	200.000	3.965.962	75.802.438	4.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				66.230.524
Udbetalt ordinært udbytte				(500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				13.423.982
Skat af egenkapitalbevægelser				(2.953.276)
Årets resultat				7.767.170
Egenkapital ultimo				83.968.400

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 2.869 t.kr. (fortjeneste i 2015/16, 2.167 t.kr.).

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.215.072	1.105
Pensioner	113.912	111
Andre omkostninger til social sikring	46.221	51
	1.375.205	1.267

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

3

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	453.540	299
Øvrige finansielle indtægter	1.519.501	3.019
	1.973.041	3.318

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	30.575	156
Øvrige finansielle omkostninger	6.707.841	7.624
	6.738.416	7.780

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.509.107	3.305
Ændring af udskudt skat	(1.584.307)	780
Regulering vedrørende tidligere år	26.164	0
	950.964	4.085

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	250.800.931	743.582
Tilgange	4.218.002	274.821
Afgange	(8.166.806)	(743.582)
Kostpris ultimo	246.852.127	274.821
Opskrivninger primo	79.091.244	0
Årets opskrivninger	285.869	0
Opskrivninger ultimo	79.377.113	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.056.646)	0
Årets nedskrivninger	(11.979)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.068.625)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	325.160.615	274.821

Selskabets ejendomme består af 125 boligejendomme på i alt 30.749 m², som primært er beliggende i Odense.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model og af den DCF-baserede model.

Der er anvendt en afkastkrav i intervallet 4,25% - 6,75% (gennemsnit 4,7%). Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,2%. Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.575 kr. pr. m².

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratreges. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Noter

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27,5 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 30,9 mio.kr.

	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	6.000.000	31.250	7.245.594
Tilgange	9.800.000	0	758.406
Afgange	(6.000.000)	0	0
Kostpris ultimo	9.800.000	31.250	8.004.000
Opskrivninger primo	0	3.667.483	0
Andel af årets resultat	0	298.479	0
Opskrivninger ultimo	0	3.965.962	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.800.000	3.997.212	8.004.000

	Hjemsted	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
15. Februar 2006 ApS	Odense	25,0	15.988.849	1.193.916

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	16.481.445	16.832
Tilgodehavender	25.157	60
Gældsforpligtelser	235.289	647
Fremførbare skattemæssige underskud	(5.129.552)	(4.342)
	11.612.339	13.197

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.486.779	793	212.028.781	198.256.414
	3.486.779	793	212.028.781	198.256.414

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	19.833	12
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	231.209	192
Afledte finansielle instrumenter	30.578.382	44.003
Andre skyldige omkostninger	8.000.050	9.272
	38.829.474	53.479

11. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 30.578 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet hovedstol på 131.887 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, hovedstol 10.877 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, hovedstol 5.476 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, hovedstol 16.562 t.kr., fast rente på 4,485% og udløb den 29.12.2036
- Nordea, hovedstol 40.000 t.kr., fast rente på 4,2% og udløb den 30.12.2039
- Nordea, hovedstol 50.000 t.kr., fast rente på 2,49% og udløb den 30.06.2044
- Nordea, hovedstol 8.972 t.kr., fast rente på 2,35% og udløb den 29.12.2044

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 9.275 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 323.611 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for moderselskabers bankgæld. Bankgæld i moderselskaber pr. 30.06.2017 udgør 0 kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 5.648 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør pr. 30.06.2017, 15.044 t.kr.

14. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
H.P.P. Holding A/S, Odense

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er bortset fra dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af den nye årsregnskabslov ændret anvendt regnskabspraksis for hvad angår dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter, som for 2016/17 og fremadrettet indregnes over egenkapitalen.

Sammenligningstillene er ændret, hvorfor resultatopgørelsen er forbedret med 12.722 t.kr. Der er ingen ændringer til forhold under aktiver og passiver.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af afkast- og DCF-baseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen på afkastbaseret model beregnes på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

Beregning på DCF-baseret model fastsættes af de forventede pengestrømme, som tager udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemål.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.