



**Ejendomsselskabet Jagtvej 42,
Odense ApS**

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 71082415

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.11.2020

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.06.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS

Grønløkkevej 10

5000 Odense C

CVR-nr.: 71082415

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Telefonnummer: 66141352

Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter Poulsen

Jens Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Hans Misser Poulsen

Svend Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen, Administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.11.2020

Direktion

Hans Peter Poulsen
Administrerende direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Peter Poulsen

Jens Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Hans Misser Poulsen

Svend 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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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.

Odense, den 05.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, heunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsejendomme som anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 50.024 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2019/20 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme på 41.717 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har år en negativ effekt på egenkapitalen på 4.068 t.kr. efter skat.

I slutning af selskabets regnskabsår er COVID-19 indtruffet. COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på selskabet, da hovedbeskæftigelsen er udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsejendomme, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		14.289.913	14.039.213
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	41.716.991	26.710.926
Personaleomkostninger	2	(2.461.432)	(2.247.420)
Af- og nedskrivninger		(5.006)	(5.006)
Driftsresultat		53.540.466	38.497.713
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.416.712	1.488.123
Andre finansielle indtægter	3	734.000	725.895
Andre finansielle omkostninger	4	(6.667.516)	(7.153.196)
Resultat før skat		50.023.662	33.558.535
Skat af årets resultat	5	(10.274.325)	(7.146.499)
Årets resultat		39.749.337	26.412.036
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		35.749.337	22.412.036
Resultatdisponering		39.749.337	26.412.036

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		444.727.973	403.333.520
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.931	17.937
Materielle aktiver under udførelse		57.740	160.563
Materielle aktiver	6	444.798.644	403.512.020
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.900.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.947.866	7.531.154
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.849.783	6.736.720
Finansielle aktiver	7	29.697.649	14.267.874
Anlægsaktiver		474.496.293	417.779.894
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.236	107.747
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.642	35.487
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	134.076
Andre tilgodehavender		3.495.386	633.412
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	17.969
Periodeafgrænsningsposter		23.038	18.472
Tilgodehavender		3.642.302	947.163
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.118.849	5.354.001
Værdipapirer og kapitalandele		5.118.849	5.354.001
Likvide beholdninger		356.661	8.140.599
Omsætningsaktiver		9.117.812	14.441.763
Aktiver		483.614.105	432.221.657

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.916.616	7.499.904
Overført overskud eller underskud		120.373.627	91.108.678
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Egenkapital		134.490.243	102.808.582
Udskudt skat	8	28.470.043	19.916.737
Andre hensatte forpligtelser		1.277.087	1.264.514
Hensatte forpligtelser		29.747.130	21.181.251
Gæld til realkreditinstitutter		247.398.353	235.538.215
Anden gæld		156.712	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	247.555.065	235.538.215
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	1.184.684	813.988
Bankgæld		6.740	2.731.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.800	125.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.706.073	6.546.276
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.364.338	0
Anden gæld	10	67.379.032	62.475.972
Kortfristede gældsforpligtelser		71.821.667	72.693.609
Gældsforpligtelser		319.376.732	308.231.824
Passiver		483.614.105	432.221.657
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	7.499.904	91.108.678	4.000.000	102.808.582
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.000.000)	(4.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(5.214.969)	0	(5.214.969)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	1.147.293	0	1.147.293
Årets resultat	0	2.416.712	33.332.625	4.000.000	39.749.337
Egenkapital ultimo	200.000	9.916.616	120.373.627	4.000.000	134.490.243

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 1.701 t.kr. (fortjeneste i 2018/19: 2.293 t.kr.).

2 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.238.063	2.054.813
Pensioner	164.205	143.443
Andre omkostninger til social sikring	59.164	49.164
	2.461.432	2.247.420
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	3

3 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	79.642	367.928
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	164.549	134.076
Renteindtægter i øvrigt	307.090	197.636
Dagsværdireguleringer	179.280	26.255
Øvrige finansielle indtægter	3.439	0
	734.000	725.895

4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	291.814
Renteomkostninger i øvrigt	6.233.270	6.606.299
Dagsværdireguleringer	398.449	152.773
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	377	0
Øvrige finansielle omkostninger	35.420	102.310
	6.667.516	7.153.196

5 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.665.357	0
Ændring af udskudt skat	8.608.968	6.392.430
Regulering vedrørende tidligere år	0	754.069
	10.274.325	7.146.499

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle aktiver under udførelse
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	289.657.464	25.028	160.563
Tilgange	4.556.914	0	57.740
Afgange	(2.178.665)	0	(160.563)
Kostpris ultimo	292.035.713	25.028	57.740
Opskrivninger primo	116.364.726	0	0
Årets opskrivninger	40.015.528	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(999.324)	0	0
Opskrivninger ultimo	155.380.930	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(2.688.670)	(7.091)	0
Årets afskrivninger	0	(5.006)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.688.670)	(12.097)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	444.727.973	12.931	57.740

Selskabets ejendomme består af 449 lejemål hvoraf hovedparten er boligejendomme, på i alt 33.763 m². Ejendommene er alle, på nær 1, beliggende centralt i Odense.

Investerings ejendommene 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 et afkastkrav for bestående investeringsejendomme i intervallet 2,1% - 9,8%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,2%. gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,2% (gennemsnitlig forrentning i 2018/19: 4,7%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 13.172 kr. pr. m².

Årets ændring i afkastsats har påvirket værdiansættelsen positivt med 33.405 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. 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.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling 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 43.285 t.kr. en reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 56.091 t.kr.

7 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	0	31.250	6.736.720
Tilgange	10.900.000	0	2.113.063
Kostpris ultimo	10.900.000	31.250	8.849.783
Opskrivninger primo	0	7.499.904	0
Andel af årets resultat	0	2.416.712	0
Opskrivninger ultimo	0	9.916.616	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.900.000	9.947.866	8.849.783

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder består af tilgodehavender, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke disse tilgodehavender indfriet inden for de kommende 12 måneder.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
15. Februar 2006 ApS	Odense	ApS	25,0

8 Udskudt skat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver	34.754.406	26.153.001
Tilgodehavender	5.068	4.064
Forpligtelser	(146.534)	(146.619)
Fremførbare skattemæssige underskud	(6.142.897)	(6.093.709)
Udskudt skat i alt	28.470.043	19.916.737

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.184.684	813.988	247.398.353	137.180.940
Anden gæld	0	0	156.712	0
	1.184.684	813.988	247.555.065	137.180.940

10 Anden gæld

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Moms og afgifter	19.048	14.299
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	346.557	233.373
Afledte finansielle instrumenter	58.231.152	53.016.183
Anden gæld i øvrigt	8.782.275	9.212.117
	67.379.032	62.475.972

11 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 58.231 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapper har en samlet resthovedstol på 183.170 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 6.911 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 3.938 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 25.000 t.kr., fast rente på 2,05% og udløb den 28.06.2030
- Nordea, resthovedstol 35.000 t.kr., fast rente på 2,10% og udløb den 28.06.2030
- Nordea, resthovedstol 14.771 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 29.12.2036
- Nordea, resthovedstol 39.264 t.kr., fast rente på 4,20% og udløb den 30.12.2039
- Nordea, resthovedstol 50.000 t.kr., fast rente på 2,49% og udløb den 30.06.2044
- Nordea, resthovedstol 8.286 t.kr., fast rente på 2,35% og udløb den 30.12.2044

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 444.728 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 133.317 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 5.988 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 20.729 t.kr. pr. 30.06.2020

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 aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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.

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 aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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.

Beregning 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 ejendommens 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.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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, og unoterede kapitalandele, som optages til kostpris.

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 nominal værdi.