

**Ejendomsselskabet
Kræmmergaarden,
Odense ApS**

Grønløkkevej 10, st. th.
5000 Odense C
CVR-nr. 73188628

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.11.2019

Dirigent

Navn: Palle Ove Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS
Grønløkkevej 10, st. th.
5000 Odense C

CVR-nr.: 73188628
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Telefon: 66 14 13 52
Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand
Svend Poulsen
Hans Misser Poulsen
Hans Peter Poulsen
Jack Preben Pedersen
Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11.11.2019

Direktion

Hans Peter Poulsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Svend Poulsen

Hans Misser Poulsen

Hans Peter Poulsen

Jack Preben Pedersen

Jens Misser Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 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:

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 11.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 14.385 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2018/19 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 10.541 t.kr., samt negativt påvirket af tab på værdipapirinvesteringer med 372 t.kr.

Bruttoresultatet er steget med 616 t.kr. i forhold til 2017/18, hvilket kan henføres til fald i omkostningen til vedligeholdelse af selskabets investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendomme er positivt påvirket af fald i afkastkrav i forhold til 2017/18. En værdiansættelse ved uændret afkastsats ville have medført en ændring i dagsværdireguleringen på 3.117 t.kr., svarende til 7.424 t.kr. mindre i værdistigning end i årsrapporten.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapafterne har i år en negativ effekt på egenkapitalen med 4.785 t.kr.

Ledelsen anser på den baggrund 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 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.146.646	4.531
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	11.208.155	6.436
Personaleomkostninger	2	<u>(1.301.444)</u>	<u>(1.705)</u>
Driftsresultat		15.053.357	9.262
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.488.123	2.046
Andre finansielle indtægter	3	865.590	789
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.022.192)</u>	<u>(4.692)</u>
Resultat før skat		14.384.878	7.405
Skat af årets resultat	5	<u>(2.206.647)</u>	<u>(1.057)</u>
Årets resultat		<u>12.178.231</u>	<u>6.348</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.488.123	2.046
Overført resultat		<u>10.690.108</u>	<u>4.302</u>
		<u>12.178.231</u>	<u>6.348</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		128.347.129	117.791
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>115.365</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>128.462.494</u>	<u>117.791</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.600.000	12.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.531.154	6.043
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>6.736.720</u>	<u>6.471</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>25.867.874</u>	<u>24.514</u>
Anlægsaktiver		<u>154.330.368</u>	<u>142.305</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.623	34
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.455.067	935
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		134.076	141
Andre tilgodehavender		138.719	35
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		16.469	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.791</u>	<u>18</u>
Tilgodehavender		<u>2.787.745</u>	<u>1.163</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>6.335.047</u>	<u>6.421</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>6.335.047</u>	<u>6.421</u>
Likvide beholdninger		<u>3.548.884</u>	<u>395</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.671.676</u>	<u>7.979</u>
Aktiver		<u>167.002.044</u>	<u>150.284</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.499.904	6.012
Overført overskud eller underskud		<u>49.216.329</u>	<u>43.311</u>
Egenkapital		<u>56.916.233</u>	<u>49.523</u>
Udskudt skat	8	<u>14.808.430</u>	<u>13.004</u>
Hensatte forpligtelser		<u>14.808.430</u>	<u>13.004</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>71.668.863</u>	<u>72.446</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>71.668.863</u>	<u>72.446</u>
Bankgæld		807.862	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.187.053	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	71
Anden gæld	10	<u>21.613.603</u>	<u>15.240</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.608.518</u>	<u>15.311</u>
Gældsforpligtelser		<u>95.277.381</u>	<u>87.757</u>
Passiver		<u>167.002.044</u>	<u>150.284</u>
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	200.000	6.011.781	43.311.448	49.523.229
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(6.134.906)	(6.134.906)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	1.349.679	1.349.679
Årets resultat	0	1.488.123	10.690.108	12.178.231
Egenkapital ultimo	200.000	7.499.904	49.216.329	56.916.233

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 667 t.kr. (fortjeneste i 2017/18: 0 t.kr.)

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.154.848	1.570
Pensioner	117.032	111
Andre omkostninger til social sikring	29.564	24
	1.301.444	1.705
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	582.868	400
Øvrige finansielle indtægter	282.722	389
	865.590	789

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	3.022.192	4.692
	3.022.192	4.692

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(92.704)	(723)
Ændring af udskudt skat	3.154.418	1.780
Regulering vedrørende tidligere år	(855.067)	0
	2.206.647	1.057

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	53.451.500	0
Tilgange	930.444	115.365
Afgange	(711.413)	0
Kostpris ultimo	53.670.531	115.365
Opskrivninger primo	64.339.192	0
Årets opskrivninger	10.542.325	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(204.919)	0
Opskrivninger ultimo	74.676.598	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	128.347.129	115.365

Selskabets ejendomme består af 19 boligejendomme på i alt 12.147 m², som er beliggende 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 investeringsejendomme i intervallet 3,75% - 4,35%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,2%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,3% (gennemsnitlig forrentning i 2017/18: 4,7%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.566 kr. pr. m².

Årets fald i afkastsats har påvirket værdiansættelsen positivt med 7.424 t.kr..

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

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 13,1 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 16,6 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	12.000.000	31.250	6.471.000
Tilgange	5.600.000	0	265.720
Afgange	(6.000.000)	0	0
Kostpris ultimo	11.600.000	31.250	6.736.720
Opskrivninger primo	0	6.011.781	0
Andel af årets resultat	0	1.488.123	0
Opskrivninger ultimo	0	7.499.904	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.600.000	7.531.154	6.736.720

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.

	Hjemsted	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
15. Februar 2006 ApS	Odense	25,0	30.124.614	5.952.491

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	17.081.499	14.576
Tilgodehavender	777	3
Gældsforpligtelser	(4.402)	(51)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.269.444)	(1.524)
	14.808.430	13.004

	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	71.245.581
	71.245.581

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	15.203	26
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	232.833	226
Afledte finansielle instrumenter	17.487.925	11.352
Anden gæld i øvrigt	3.877.642	3.636
	21.613.603	15.240

11. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 17.488 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 69.396 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 8.284 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 4.468 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 10.523 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 16.121 t.kr., fast rente på 4,475% og udløb den 29.12.2036
- Danske Bank, resthovedstol 30.000 t.kr., fast rente på 2,025% og udløb den 31.12.2030

Noter

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 128.347 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.100 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 128.347 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 5.648 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 12.718 t.kr. pr. 30.06.2019.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

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.

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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.