



**Ejendomsselskabet
Kræmmergaarden, Odense ApS**

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

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.11.2021

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.06.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS

Grønløkkevej 10, st.

5000 Odense C

CVR-nr.: 73188628

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Telefonnummer: 66 14 13 52

Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.11.2021

Direktion

Hans Peter Poulsen

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

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 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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 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 30.11.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 18.860 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2020/21 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 12.918 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en positiv effekt på egenkapitalen med 3.063 t.kr. efter skat.

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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.932.008	4.969.080
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.917.570	7.704.799
Personaleomkostninger	1	(1.479.524)	(1.465.267)
Driftsresultat		16.370.054	11.208.612
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.490.602	2.416.712
Andre finansielle indtægter	2	3.195.030	1.355.567
Andre finansielle omkostninger	3	(3.195.393)	(2.784.957)
Resultat før skat		18.860.293	12.195.934
Skat af årets resultat	4	(4.067.797)	(2.081.539)
Årets resultat		14.792.496	10.114.395
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	3.000.000
Overført resultat		12.792.496	7.114.395
Resultatdisponering		14.792.496	10.114.395

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		160.845.178	139.505.165
Materielle aktiver under udførelse		1.610.902	1.474.241
Materielle aktiver	5	162.456.080	140.979.406
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.400.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.438.468	9.947.866
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.782.231	8.849.782
Finansielle aktiver	6	22.220.699	28.197.648
Anlægsaktiver		184.676.779	169.177.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		161.592	69.894
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	97.616
Andre tilgodehavender		125.691	36.850
Periodeafgrænsningsposter		3.659	180
Tilgodehavender		290.942	204.540
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.803.972	8.881.452
Værdipapirer og kapitalandele		21.803.972	8.881.452
Likvide beholdninger		3.013.025	2.604.442
Omsætningsaktiver		25.107.939	11.690.434
Aktiver		209.784.718	180.867.488

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(11.022.607)	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.407.218	9.916.616
Overført overskud eller underskud		77.856.487	53.468.885
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	3.000.000
Egenkapital		81.441.098	66.585.501
Udskudt skat	7	20.494.954	16.257.689
Hensatte forpligtelser		20.494.954	16.257.689
Gæld til realkreditinstitutter		78.791.853	71.521.328
Anden gæld		0	108.069
Langfristede gældsforpligtelser	8	78.791.853	71.629.397
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	392.439	154.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.000	117.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.669.923	2.273.750
Skyldige sambeskatningsbidrag		514.979	488.964
Anden gæld	9	19.374.472	23.360.010
Kortfristede gældsforpligtelser		29.056.813	26.394.901
Gældsforpligtelser		107.848.666	98.024.298
Passiver		209.784.718	180.867.488
Finansielle instrumenter	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	200.000	0	9.916.616	53.468.885	3.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(3.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.927.052	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(863.951)	0	0	0
Overført til reserver	0	(14.085.708)	0	14.085.708	0
Årets resultat	0	0	2.490.602	10.301.894	2.000.000
Egenkapital ultimo	200.000	(11.022.607)	12.407.218	77.856.487	2.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	66.585.501
Udbetalt ordinært udbytte	(3.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	3.927.052
Skat af egenkapitalbevægelser	(863.951)
Overført til reserver	0
Årets resultat	14.792.496
Egenkapital ultimo	81.441.098

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	1.327.565	1.315.033
Pensioner	126.589	122.184
Andre omkostninger til social sikring	25.370	28.050
	1.479.524	1.465.267
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	335.498	503.076
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	182.449	164.549
Renteindtægter i øvrigt	170.127	252.238
Dagsværdireguleringer	2.506.956	435.280
Øvrige finansielle indtægter	0	424
	3.195.030	1.355.567

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	15.029
Renteomkostninger i øvrigt	2.545.185	2.339.062
Dagsværdireguleringer	636.492	415.836
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	1.902	4.087
Øvrige finansielle omkostninger	11.814	10.943
	3.195.393	2.784.957

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	533.830	207.090
Ændring af udskudt skat	3.533.967	1.873.264
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.185
	4.067.797	2.081.539

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	57.123.768	1.474.241
Tilgange	8.422.443	1.610.902
Afgange	0	(1.474.241)
Kostpris ultimo	65.546.211	1.610.902
Opskrivninger primo	82.381.397	0
Årets opskrivninger	12.917.570	0
Opskrivninger ultimo	95.298.967	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.845.178	1.610.902

Selskabets ejendomme består af 19 boligejendomme på i alt 12.260 m², som 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 et afkastkrav for investeringsejendomme i intervallet 3,25% - 3,75%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,2%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 3,7% (gennemsnitlig forrentning i 2019/20: 4,1%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 13.120 kr. pr. m².

Årets ændring i afkastsats har påvirket værdiansættelsen positivt med 13.919 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.

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 18,5 mio.kr.

En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 24,4 mio.kr.

6 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	9.400.000	31.250	8.849.782
Tilgange	0	0	932.449
Afgange	(9.400.000)	0	0
Kostpris ultimo	0	31.250	9.782.231
Opskrivninger primo	0	9.916.616	0
Andel af årets resultat	0	2.490.602	0
Opskrivninger ultimo	0	12.407.218	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	12.438.468	9.782.231

Tilgodehavender hos 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

7 Udskudt skat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Materielle aktiver	21.992.382	18.946.156
Tilgodehavender	805	0
Forpligtelser	(7.739)	(6.039)
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.490.494)	(2.682.428)
Udskudt skat i alt	20.494.954	16.257.689

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	392.439	154.977	78.791.853	77.549.678
	392.439	154.977	78.791.853	77.549.678

9 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Moms og afgifter	27.838	28.315
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	132.214	319.498
Afledte finansielle instrumenter	14.131.548	18.058.600
Anden gæld i øvrigt	5.082.872	4.953.597
	19.374.472	23.360.010

10 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 14.132 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 63.251 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 5.480 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 3.389 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 9.584 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 14.798 t.kr., fast rente på 4,48% og udløb den 29.12.2036
- Danske Bank, resthovedstol 30.000 t.kr., fast rente på 2,025% og udløb den 31.12.2030

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	160.845.178	21.445.715	14.131.548
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	12.917.570	1.870.464	0
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen.	0	0	3.927.052

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationsselskab. 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 160.845 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 160.845 t.kr.

Til sikkerhed for den negative værdi af renteswapsaftaler med Nordea, er 10.573 t.kr. af andre kapitalandele og værdipapirer stillet til sikkerhed for Nordea.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 5.988 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 16.695 t.kr. pr. 30.06.2021.

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 eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af husleje indregnes i resultatopgørelsen løbende, periodiseret over regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 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.

Investeringsejendomme

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

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 ejendomes 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 af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har 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.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende 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.