Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

# Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Refshalevej 151
1432 København K
CVR-nr. 78870117

# Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

**Dirigent**

Navn: Christian Herskind Jørgensen

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 12 |
| Pengestrømsopgørelse for 2016 | 13 |
| Noter | 14 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomhed**

Refshaleøens Ejendomsselskab A/S
Refshalevej 151
1432 København K

CVR-nr.: 78870117
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

**Bestyrelse**

Kim Simonsen, formand
Hasse Jørgensen
Michael Nellemann Pedersen
Michael Bruhn
Lars Wallberg
Harald Børsting
Benny Buchardt Andersen

**Direktion**

Christian Herskind Jørgensen, administrerende direktør

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.04.2017

**Direktion**

Christian Herskind Jørgensen
administrerende direktør

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Kim Simonsen<br>formand | Hasse Jørgensen | Michael Nellemann Pedersen |
| Michael Bruhn | Lars Wallberg | Harald Børsting |
| Benny Buchardt Andersen | | |

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejeren i Refshaleøens Ejendomsselskab A/S**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20.04.2017

**Deloitte**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

| | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. | 2014<br>t.kr. | 2013<br>t.kr. |
|---|---|---|---|---|
| **Hoved- og nøgletal** | | | | |
| **Hovedtal** | | | | |
| Nettoomsætning | 42.314 | 38.136 | 39.268 | 31.851 |
| Bruttoresultat | 25.585 | 22.292 | 23.698 | 17.186 |
| Driftsresultat | 11.385 | 7.815 | 4.657 | 2.525 |
| Resultat af finansielle poster | (880) | (652) | (806) | (859) |
| Årets resultat | 10.505 | 7.163 | 3.851 | 1.666 |
| Samlede aktiver | 533.412 | 411.003 | 404.368 | 400.702 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 128.777 | 3.129 | 7.809 | 9.022 |
| Egenkapital | 247.112 | 238.983 | 232.162 | 229.146 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 27.838 | 6.664 | 14.362 | (2.078) |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | (122.979) | (13.129) | (7.324) | (9.023) |
| | | | | |
| **Nøgletal** | | | | |
| Bruttomargin (%) | 60,5 | 58,5 | 60,3 | 54,0 |
| Nettomargin (%) | 24,8 | 18,8 | 9,8 | 5,2 |
| Egenkapitalens forrentning (%) | 4,3 | 3,0 | 1,7 | 0,7 |
| Soliditetsgrad (%) | 46,3 | 58,1 | 57,4 | 57,2 |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

| **Nøgletal** | **Beregningsformel** | **Nøgletal udtrykker** |
|---|---|---|
| Bruttomargin (%) | $\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$ | Virksomhedens driftsmæssige gearing. |
| Nettomargin (%) | $\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$ | Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet. |
| Egenkapitalens forrentning (%) | $\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gns. egenkapital}}$ | Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden. |
| Soliditetsgrad (%) | $\frac{\text{Egenkapital x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$ | Virksomhedens finansielle styrke. |

# Ledelsesberetning

**Hovedaktivitet**

Refshaleøen har et areal på ca. 525.000 kvm., hvor der indtil 1996 blev drevet skibsværft. Efter værftets konkurs har det været strategien at arbejde for en ny lokalplan, der muliggør udviklingen af Refshaleøen til en ny bydel. En forbedret infrastruktur til Refshaleøen er af stor betydning i forhold til denne udvikling, herunder specielt Østlig Ringvej med en Havnetunnel.

Som følge af Statens beslutning om at afsætte midler på finansloven 2017 til igangsættelse af forundersøgelse af Østlig Ringvej, er arbejdet nu igangsat med henblik på at kvalificere den politiske drøftelse af projektet. Der er etableret styregruppe, koordineringsgruppe samt arbejdsgruppe omkring finansiering og organisering, hvor selskabet har valgt at være repræsenteret. Undersøgelsen forventes afsluttet i 2019.

Med beslutningen i 2014 om at etablere en Nordhavnstunnel i overensstemmelse med B4 linjeføringen blev den første halve etape af Østlig Ringvej reelt vedtaget. Fire tunnelløsninger er blevet fremlagt, hvoraf to af disse er fremtidssikret en eventuel forlængelse til Refshaleøen – en fremtidssikring, der forventes at koste yderligere 500 mio.kr. Det er Københavns Kommune, der, via deres ejerskab i By & Havn, reelt betaler for etablering af Nordhavnstunnellen, og de har endnu ikke truffet politisk beslutning om fremtidssikringen. Beslutningen herom forventes senest truffet ultimo 2017.

Som en forløber for arbejdet med kommuneplan 2019 er der i Københavns Kommune igangsat et analysearbejde for fremtidens kollektive infrastruktur, kaldet KIK 2. Selskabet er opmærksom på projektet og vil arbejde for, at Refshaleøen får en central placering heri. Selskabet er af den opfattelse, at en fremtidig byudvikling på Refshaleøen forventes at indebære en betjening med højklasset kollektiv trafik. Grundet bestemmelserne om stationsnærhed har dette stor betydning for de fremtidige udviklingsmuligheder, og selskabet vil derfor følge det videre arbejde nøje. Senest primo 2018 er der ligeledes aftalt møde med Københavns Kommune omkring Refshaleøens placering i rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2019.

Der er ikke i regnskabsåret sket afgørende ændringer i betingelserne for den langsigtede udvikling af Refshaleøen. Planforholdene er umiddelbart uforandrede, og der er fortsat ingen endelig beslutning om forbedring af infrastrukturen, om end det i kommunens budgetforhandlinger blev besluttet at forlænge busrute 9A til Refshaleøen, hvilket er et væsentligt løft af den kollektive trafikdækning af området, der sikrer regelmæssige afgange hele døgnet samt en mere direkte forbindelse til de indre bydele. Ændringerne træder i kraft fra den 9. april 2017.

Koncernens strategi er uforandret. På kort sigt frugtbargøres eksisterende bygninger og arealer gennem udlejning og attraktive aktiviteter. Denne del af strategien underbygges gennem løbende istandsættelse og renovering af visse bygninger.

# Ledelsesberetning

Koncernen arbejder også for at tilsikre, at området kommer i betragtning ved behovsskabte ændringer af rækkefølgeplanlægningen. På lang sigt skal Refshaleøen udvikles til en ny bydel i overensstemmelse med de tidligere offentliggjorte overvejelser. Dette mål understøttes ved en højt prioriteret indsats for løsning af områdets adgangsforhold.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udlejningen er forløbet tilfredsstillende. Ved årsskiftet kan det således konstateres, at der er en tomgangsprocent på 0,4% ultimo 2016 (3,1% primo året). Samtidigt er det lykkedes at udleje arealer i stort omfang.

Staten udbød gennem Bygningsstyrelsen ejendommen Gl. Svejsehal til salg medio 2016. Ejendommen har Det Kongelige Teater som lejer brugt til produktion af kulisser til teater og opera. Selskabet bød på ejendommen, og ultimo 2016 faldt handelen med køb af grund og bygning endelig på plads. Grundarealet er 10.700 kvm. med 12.586 etagekvadratmeter.

Resultatet for 2016 blev et overskud på 10,5 mio.kr., hvilket er meget tilfredsstillende og bedre end forventet med et budget på 7,5 mio.kr.

**Forventet udvikling**

Indtil der er tilvejebragt planforhold, som muliggør Refshaleøens udvikling til den planlagte nye bydel, vil selskabet fortsætte istandsættelsen og renoveringen af visse bygninger. Efter større renoveringsarbejder med Refshaleøens bolværker og kajanlæg i 2015-16, er disse planlagte arbejder nu afsluttet.

Fredningslinjerne omkring Sixtus volder udfordringer for det planlagte husbådsprojekt, hvorfor selskabet har været i løbende dialog med Københavns Kommune og Kulturstyrelsen for at identificere mulighederne for at indhente de nødvendige dispensationer hertil. Endeligt projekt udarbejdes og indsendes til myndighedernes formelle godkendelse og dispensation i det nye år.

Der forventes et positivt regnskabsresultat i 2017 på niveau med resultatet for 2016. Resultatet vil specielt være afhængigt af udlejningen af Gl. Svejsehal og størrelsen af eventuelt tomgangstab.

**Særlige risici**

Selskabets indtægtsgivende aktivitet, udlejning af erhvervslokaler, er påvirket af det markedsbestemte huslejeniveau, herunder muligheden for genudlejning, samt lejernes evne til at honorere lejebetalingen.

Den langsigtede indtjening vil fortsat være afhængig af ændrede planforhold, som på sin side i alt væsentligt vil være afhængig af ændrede adgangsforhold. Koncernen støtter derfor aktivt bestræbelserne på etablering af en havnetunnel.

Med en tomgangsprocent på 0,4% (december 2016) må det forventes, at tomgangen i perioder kan stige igen. Der er hensat reservationer i budget for 2017 til imødegåelse af mistet lejeindtægt i den forbindelse.

# Ledelsesberetning

Efter overdragelsen af Gl. Svejsehal primo januar 2017 er tomgangsprocenten steget til 13,9%. Annonceringen af lejemålet er positiv med mange henvendelser.

Selskabet vil i 2017 fortsætte sin forsigtige strategi for rentesikring af prioritetsgælden.

**Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2016

| | Note | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Nettoomsætning | | 42.314 | 38.136 |
| Andre driftsindtægter | | 198 | 196 |
| Andre eksterne omkostninger | | (16.927) | (16.040) |
| **Bruttoresultat** | | **25.585** | **22.292** |
| Personaleomkostninger | 1 | (10.876) | (11.202) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (3.324) | (3.275) |
| **Driftsresultat** | | **11.385** | **7.815** |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 619 | 260 |
| Andre finansielle omkostninger | | (1.499) | (912) |
| **Resultat før skat** | | **10.505** | **7.163** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **10.505** | **7.163** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | 10.505 | 7.163 |
| | | **10.505** | **7.163** |

# Balance pr. 31.12.2016

| | Note | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 509.922 | 384.800 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 686 | 355 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 4 | **510.608** | **385.155** |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 4.440 | 10.238 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | 5 | **4.440** | **10.238** |
| **Anlægsaktiver** | | **515.048** | **395.393** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.428 | 1.431 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 949 | 927 |
| Andre tilgodehavender | | 635 | 2.969 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.090 | 917 |
| **Tilgodehavender** | | **4.102** | **6.244** |
| **Likvide beholdninger** | | **14.262** | **9.366** |
| **Omsætningsaktiver** | | **18.364** | **15.610** |
| **Aktiver** | | **533.412** | **411.003** |

# Balance pr. 31.12.2016

| | Note | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Virksomhedskapital | | 111.324 | 111.324 |
| Overført overskud eller underskud | | 135.788 | 127.659 |
| **Egenkapital** | | **247.112** | **238.983** |
| Udskudt skat | | 31.132 | 31.132 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **31.132** | **31.132** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 114.994 | 115.000 |
| Bankgæld | | 100.043 | 0 |
| Deposita | | 6.292 | 5.904 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 6 | **221.329** | **120.904** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 13.300 | 12.260 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.531 | 2.562 |
| Anden gæld | | 15.778 | 3.910 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.230 | 1.252 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **33.839** | **19.984** |
| **Gældsforpligtelser** | | **255.168** | **140.888** |
| **Passiver** | | **533.412** | **411.003** |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

# Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds-kapital t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | I alt t.kr. |
|---|---|---|---|
| Egenkapital primo | 111.324 | 127.659 | 238.983 |
| Værdireguleringer | 0 | (2.376) | (2.376) |
| Årets resultat | 0 | 10.505 | 10.505 |
| **Egenkapital ultimo** | **111.324** | **135.788** | **247.112** |

# Pengestrømsopgørelse for 2016

| | Note | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Driftsresultat | | 11.385 | 7.815 |
| Af- og nedskrivninger | | 3.324 | 3.275 |
| Ændringer i arbejdskapital | 7 | 14.031 | (3.515) |
| **Pengestrømme vedrørende primær drift** | | **28.740** | **7.575** |
| Modtagne finansielle indtægter | | 597 | 2 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (1.499) | (913) |
| **Pengestrømme vedrørende drift** | | **27.838** | **6.664** |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver | | (128.777) | (3.129) |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | | 0 | (10.000) |
| Salg af finansielle anlægsaktiver | | 5.798 | 0 |
| **Pengestrømme vedrørende investeringer** | | **(122.979)** | **(13.129)** |
| Optagelse af lån | | 100.043 | 0 |
| Afdrag på lån mv. | | (6) | 0 |
| **Pengestrømme vedrørende finansiering** | | **100.037** | **0** |
| **Ændring i likvider** | | **4.896** | **(6.465)** |
| Likvider primo | | 9.366 | 15.831 |
| **Likvider ultimo** | | **14.262** | **9.366** |

# Noter

| | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **1. Personaleomkostninger** | | |
| Gager og lønninger | 9.328 | 9.922 |
| Pensioner | 1.386 | 1.138 |
| Andre omkostninger til social sikring | 162 | 142 |
| | **10.876** | **11.202** |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | **11** | **10** |

| | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **2. Af- og nedskrivninger** | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 3.324 | 3.275 |
| | **3.324** | **3.275** |

| | 2016<br>t.kr. | 2015<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **3. Andre finansielle indtægter** | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 22 | 22 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 238 |
| Øvrige finansielle indtægter | 597 | 0 |
| | **619** | **260** |

Dagsværdireguleringer består af urealiserede kursgevinster i investeringsbeviser.

# Noter

| | Grunde og bygninger t.kr. | Andre anlæg, drifts-materiel og inventar t.kr. |
|---|---|---|
| **4. Materielle anlægsaktiver** | | |
| Kostpris primo | 462.772 | 1.890 |
| Tilgange | 128.306 | 471 |
| **Kostpris ultimo** | **591.078** | **2.361** |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | (77.972) | (1.535) |
| Årets afskrivninger | (3.184) | (140) |
| **Af- og nedskrivninger ultimo** | **(81.156)** | **(1.675)** |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **509.922** | **686** |

| | Andre værdi-papirer og kapital-andele t.kr. |
|---|---|
| **5. Finansielle anlægsaktiver** | |
| Kostpris primo | 10.000 |
| Tilgange | 590 |
| Afgange | (6.065) |
| **Kostpris ultimo** | **4.525** |
| | |
| Opskrivninger primo | 238 |
| Årets nedskrivninger | (323) |
| **Opskrivninger ultimo** | **(85)** |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **4.440** |

# Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr. | Restgæld efter 5 år t.kr. |
|---|---|---|---|---|
| **6. Langfristede gældsforpligtelser** | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 0 | 114.994 | 114.994 |
| Bankgæld | 0 | 0 | 100.043 | 0 |
| Deposita | 13.300 | 12.260 | 6.292 | 3.718 |
| | **13.300** | **12.260** | **221.329** | **118.712** |

| | 2016 t.kr. | 2015 t.kr. |
|---|---|---|
| **7. Ændring i arbejdskapital** | | |
| Ændring i tilgodehavender | (212) | (3.329) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 14.243 | (186) |
| | **14.031** | **(3.515)** |

**8. Eventualforpligtelser**

Som følge af en igangværende retssag kan selskabet, hvis retssagen tabes, blive pålagt at yde erstatning over for én lejer udgørende i alt 730 t.kr.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet pant i fast ejendom for i alt 269.113 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 509.922 t.kr.

# 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.

**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, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

**Resultatopgørelsen**
**Nettoomsætning**
Nettoomsætningen består af lejeindtægter for perioden vedrørende ejendomsporteføljen.

**Andre driftsindtægter**
Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomsportefølje samt omkostninger til den løbende administration af selskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

**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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

**Skat**
Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens § 3A (den danske pensionsafkastbeskatningslov), idet mere end 90% af selskabets aktiver, målt som et gennemsnit over året, har bestået af fast ejendom. Beskatningen påhviler dermed de enkelte aktionærer.

Da selskabet således ikke er selvstændigt skattepligtigt, er der ikke beregnet og afsat skat af årets skattepligtige indkomst i årsrapporten.

**Balancen**
**Materielle anlægsaktiver**
Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 15-20 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

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

**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.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**
Der afsættes udskudt skat af forskellen mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi på tidspunktet, hvor selskabet blev omfattet af selskabsskattelovens § 3A.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Pengestrømsopgørelsen**
Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.