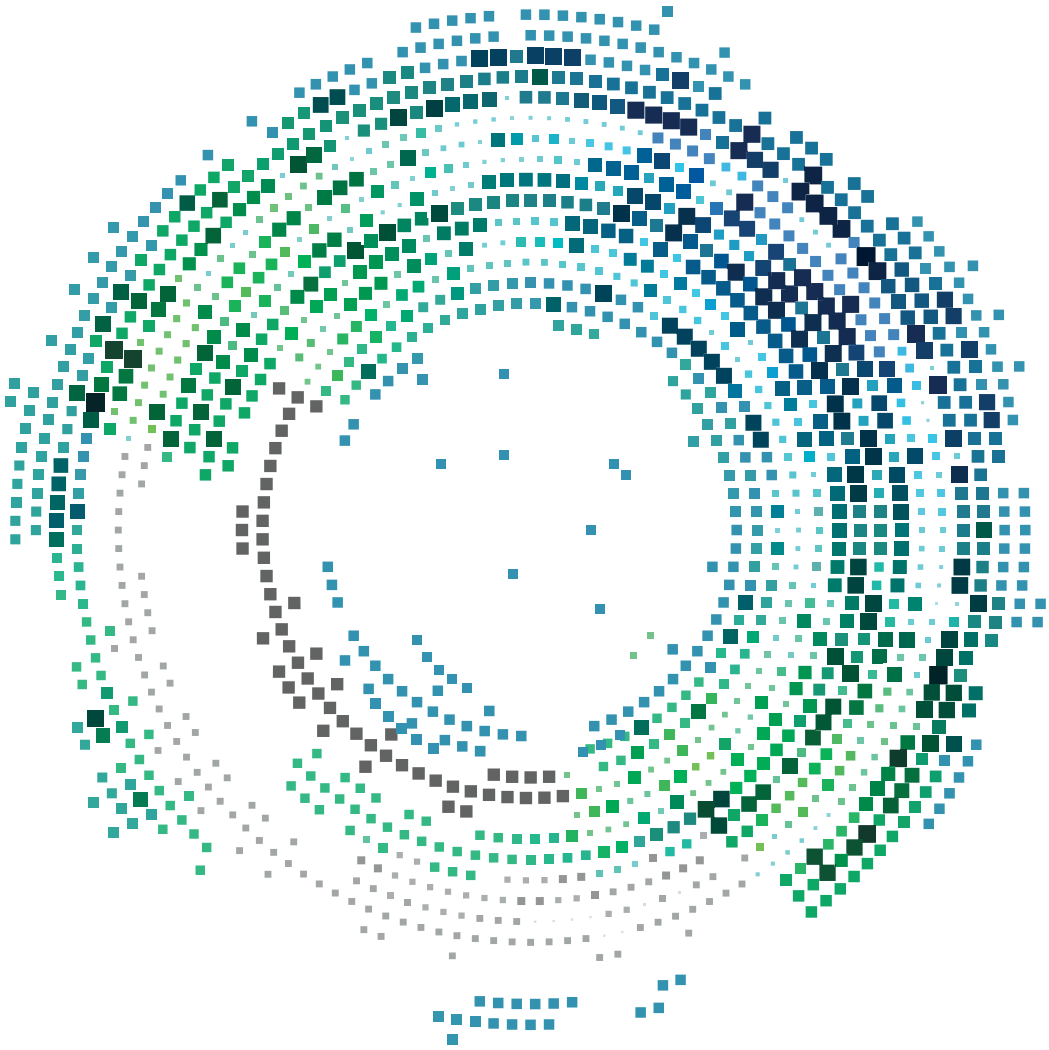
Deloitte.



Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Refshalevej 153, 2.
1432 København K
CVR-nr. 78870117

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2021

Jes Transbøl
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Pengestrømsopgørelse for 2020	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Refshalevej 153, 2.

1432 København K

CVR-nr.: 78870117

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Kim Simonsen, formand
Michael Bruhn
Harald Børsting
Michael Nellemann Pedersen
Hasse Jørgensen
Carsten Grøhn

Direktion

Jes Transbøl, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.04.2021

Direktion

Jes Transbøl
adm. dir.

Bestyrelse

Kim Simonsen
formand

Michael Bruhn

Harald Børsting

Michael Nellemann Pedersen

Hasse Jørgensen

Carsten Grøhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 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.

København, den 27.04.2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19708

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	62.494	60.764	55.165	45.562	42.492
Bruttoresultat	35.611	21.972	35.233	27.620	25.585
Driftsresultat	16.831	(7.494)	17.152	10.972	11.385
Resultat af finansielle poster	(1.233)	(862)	(1.503)	(1.332)	(880)
Årets resultat	15.598	(8.356)	15.649	9.640	10.505
Balancesum	569.025	569.799	564.215	540.595	533.412
Investeringer i materielle aktiver	14.548	26.917	22.509	9.278	128.777
Egenkapital	278.933	262.995	271.554	256.466	247.112
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.306	13.505	26.439	15.764	27.838
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	56,98	36,16	63,87	60,62	60,21
Nettomargin (%)	24,96	(13,75)	28,37	21,16	24,72
Egenkapitalforrentning (%)	5,76	(3,13)	5,93	3,83	4,32
Soliditetsgrad (%)	49,02	46,16	48,13	47,44	46,33

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):
Bruttoresultat * 100
Nettoomsætning

Nettomargin (%):
Årets resultat * 100
Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):
Årets resultat * 100
Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):
Egenkapital * 100
Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Refshaleøens Ejendomsselskab ejer et areal på ca. 525.000 kvadratmeter på Refshaleøen i København, hvor der indtil 1996 blev drevet skibsværft. Efter værftets konkurs har det været selskabets strategi at arbejde for et nyt plangrundlag, der muliggør udvikling af Refshaleøen til en ny bydel med blandede bolig- og erhvervsanvendelser.

På kort sigt udlejes eksisterende bygninger og arealer med et strategisk fokus på identitetsskabende midlertidige aktiviteter og anvendelser.

Planmæssige forhold

I begyndelsen af 2020 vedtog Københavns Kommune en ny kommuneplan, Kommuneplan 2019, hvor Refshaleøen fortsat er udlagt som perspektivområde til udvikling fra 2031. Dog fastslås det, at udvikling kan fremrykkes, i "umiddelbar forlængelse af, at den fremtidige infrastrukturbetjening af områderne, herunder kollektiv transport, er afklaret i forhold til linjeføring og finansiering, via et kommuneplantillæg".

I 2020 afsluttedes samarbejdet mellem selskabet, Københavns Kommune, Region Hovedstaden og Vejdirektoratet omkring en foranalyse af Østlig Ringvej. Foranalysen præsenterede 9 forskellige linjeføringer, der alle har det til fælles, at de inkluderer til- og afkørselsanlæg, der betjener Refshaleøen.

Tilsvarende præsenteredes foranalyse af tre mulige linjeføringer for metrobetjening af Lynetteholm mv., der alle inkluderer en metrostation placeret centralt på Refshaleøen.

I foråret 2020 igangsatte By & Havn arbejdet med en VVM-redegørelse for anlæg af Lynetteholm. VVM-analysen forventes at danne grundlag for en anlægslov, der fremsættes i folketinget maj/juni 2021.

I principaftalen for anlæg af Lynetteholmen anføres det, at realiseringen af den nødvendige infrastruktur til Lynetteholmen, Refshaleøen mv. kræver, at der ydes et væsentligt økonomisk bidrag, også fra Refshaleøens Ejendomsselskab. Selskabet forventer, at der i forhandlingerne om bidragets størrelse, ligeledes vil blive taget stilling til vilkårene for den fremtidige udvikling af selskabets arealer.

Selskabet har på denne baggrund gennemført en række samtaler og møder med By & Havn I/S, Staten og Københavns Kommune i 2020. Selskabet er klar til at indgå konkret forhandling om infrastrukturbidrag og vilkår for en fremtidig byudvikling, når parterne er parat til det.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Refshaleøen blev i 2020 også påvirket markant af Corona-pandemien og de følgende restriktioner. Det betød således, at ingen af de planlagte festivaler og events blev gennemført, ligesom nogle lejere måtte indstille eller omstille deres aktiviteter.

Selskabet forsøgte at finde nye samarbejdspartnere og lejere, som kunne afholde aktiviteter under behørig hensyntagen til restriktioner, eksempelvis gennemførte Musik i Lejet en række mindre koncerter i Hal 12.

Som eksempler på aktiviteter har Food Studio overtaget Klubhuset fra CPH Musichouse, Emperical Spirits har overtaget Broaden & Builds lejemål i Gl. Svejsehal, Reffen har indrettet Maskinværkstedet til eventhallen Werkstadt 167 og i maj 2020 flyttede selskabets administration til nyrenoverede lokaler på 2. sal i Refshalevej 153.

Udlejningen er trods Corona-pandemien forløbet tilfredsstillende. Ved årsskiftet kan det konstateres, at der er en tomgangsprocent på 3,9 %.

Resultatet for 2020 blev et overskud på 15,6 mio.kr., hvilket anses som tilfredsstillende, det budgetterede årsresultat var 15,2 mio.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt regnskabsresultat i 2021 på mellem 18 og 20 mio.kr., hvilket er en forbedring i forhold til årsresultat 2020. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo kan forventes at få nogen påvirkning, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der for en dels vedkommende udgør startsups og virksomheder indenfor oplevelsesindustrien. Det er endnu for tidligt at anslå denne påvirkning.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		62.494	60.764
Andre driftsindtægter		503	1.401
Andre eksterne omkostninger		(27.386)	(40.193)
Bruttoresultat		**35.611**	**21.972**
Personaleomkostninger	1	(14.661)	(25.808)
Af- og nedskrivninger	2	(4.119)	(3.658)
Driftsresultat		**16.831**	**(7.494)**
Andre finansielle indtægter	3	94	705
Andre finansielle omkostninger		(1.327)	(1.567)
Resultat før skat		**15.598**	**(8.356)**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**15.598**	**(8.356)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.598	(8.356)
Resultatdisponering		**15.598**	**(8.356)**

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		556.749	549.441
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.486	959
Materielle aktiver under udførelse		2.535	0
Materielle aktiver	4	**560.770**	**550.400**
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.302	5.020
Finansielle aktiver	5	**2.302**	**5.020**
Anlægsaktiver		**563.072**	**555.420**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.450	4.688
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.164	1.141
Andre tilgodehavender		0	1.649
Periodeafgrænsningsposter		0	126
Tilgodehavender		**5.614**	**7.604**
Likvide beholdninger		**339**	**6.775**
Omsætningsaktiver		**5.953**	**14.379**
Aktiver		**569.025**	**569.799**

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		111.324	111.324
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		340	0
Overført overskud eller underskud		167.269	151.671
Egenkapital		**278.933**	**262.995**
Udskudt skat		31.132	31.132
Hensatte forpligtelser		**31.132**	**31.132**
Gæld til realkreditinstitutter		211.875	214.656
Deposita		15.544	13.260
Anden gæld		766	383
Langfristede gældsforpligtelser	6	**228.185**	**228.299**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	14.789	15.055
Bankgæld		881	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.515	13.401
Anden gæld		12.590	18.917
Kortfristede gældsforpligtelser		**30.775**	**47.373**
Gældsforpligtelser		**258.960**	**275.672**
Passiver		**569.025**	**569.799**
Finansielle instrumenter	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds-kapital t.kr.	Reserve for dagsværdi-reguleringer af sikrings-instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	111.324	0	151.671	262.995
Værdireguleringer	0	340	0	340
Årets resultat	0	0	15.598	15.598
Egenkapital ultimo	**111.324**	**340**	**167.269**	**278.933**

Pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		16.831	(7.494)
Af- og nedskrivninger		4.091	3.658
Andre hensatte forpligtelser		0	16.093
Ændringer i arbejdskapital	7	(14.383)	2.812
Pengestrømme vedrørende primær drift		**6.539**	**15.069**
Modtagne finansielle indtægter		94	(231)
Betalte finansielle omkostninger		(1.327)	(1.333)
Pengestrømme vedrørende drift		**5.306**	**13.505**
Køb mv. af materielle aktiver		(14.548)	(26.917)
Salg af materielle aktiver		87	245
Køb af finansielle aktiver		0	(122)
Salg af finansielle aktiver		2.719	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		**(11.742)**	**(26.794)**
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		**(6.436)**	**(13.289)**
Ændring i likvider		**(6.436)**	**(13.289)**
Likvider primo		6.775	20.064
Likvider ultimo		**339**	**6.775**
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		339	6.775
Likvider ultimo		**339**	**6.775**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Gager og lønninger	12.699	23.440
Pensioner	1.878	1.884
Andre omkostninger til social sikring	84	484
	14.661	**25.808**

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**13**	**12**

Udviklingen i gager og lønninger kan i det væsentligste henføres til fratrædelsesaftaler indgået i 2019.

2 Af- og nedskrivninger

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	4.091	3.561
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	28	97
	4.119	**3.658**

3 Andre finansielle indtægter

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23	28
Renteindtægter i øvrigt	33	20
Dagsværdireguleringer	0	468
Øvrige finansielle indtægter	38	189
	94	**705**

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	640.336	3.094	0
Tilgange	11.082	931	2.535
Afgange	0	(174)	0
Kostpris ultimo	**651.418**	**3.851**	**2.535**
Af- og nedskrivninger primo	(90.895)	(2.135)	0
Årets afskrivninger	(3.774)	(317)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	87	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(94.669)**	**(2.365)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**556.749**	**1.486**	**2.535**

5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital-andele t.kr.
Kostpris primo	4.903
Tilgange	48
Afgange	(2.756)
Kostpris ultimo	**2.195**
Opskrivninger primo	117
Tilbageførsel af opskrivninger	(22)
Dagsværdireguleringer	12
Opskrivninger ultimo	**107**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.302**

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.749	0	211.875	174.703
Deposita	12.040	15.055	15.544	0
Anden gæld	0	0	766	0
	14.789	**15.055**	**228.185**	**174.703**

7 Ændring i arbejdskapital

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	1.993	(3.268)
Ændring i leverandørgæld mv.	(16.376)	6.080
	(14.383)	**2.812**

8 Finansielle instrumenter

Selskabet har en politik for at afdække renterisici på væsentlige langfristede lån. Politikken overholdes ved enten at optage fastforrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet anvender renteswaps for at afdække renterisikoen på koncernens bankgæld på 214.656 t.kr. Selskabets renteswap har en samlet hovedstol på 93.000 t.kr. og udløber 2021. Finansielle instrumenter er målt til dagsværdi og indregnes direkte over egenkapitalen i selskabet. Alle finansielle instrumenter er optaget med DKK som valuta som følger selskabets lån. Dagsværdien af selskabets finansielle instrumenter pr. balancedagen andrager -108 t.kr., og årets regulering udgør 340 t.kr. (eksklusiv skatteeffekt), som er indregnet direkte på egenkapitalen.

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	**39**	**161**

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i selskabets faste ejendomme for i alt 269.113 t.kr. til sikkerhed for realkreditlån hos Realkredit Danmark A/S.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

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 aktiver
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	3-7 år

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

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.

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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

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.