

Bjarne Pedersen A/S

Dokken 10
6700 Esbjerg
CVR-nr. 89394317

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.10.2017

Dirigent

Navn: Niels Stie Kaalund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	8
Balance pr. 30.04.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bjarne Pedersen A/S
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 89394317
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Telefon: 76140111
Telefax: 76140114
Hjemmeside: www.pedersengruppen.dk
E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand
Sanne Borregaard
Eddy Møller Christensen
Bjarne Pedersen

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for Bjarne Pedersen 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. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.09.2017

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund
formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bjarne Pedersen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjarne Pedersen A/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, 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. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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, 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, bedviste 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Esbjerg, den 29.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2016/17 bestået i udvikling og udlejning af ejendommen Dokken 1 i Esbjerg samt deltagelse i andre ejendomsprojekter via ejerskab af andre selskaber.

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 5 mio.kr. imod et overskud på 3,6 mio.kr. i 2015/16. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og som forventet.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2016/17 medført en positiv markedsværdiregulering på 1,2 mio.kr. efter skat.

Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets ejendom ved DOKKEN i Esbjerg har været fuldt udlejet i 2016/17. Selskabet genererer et positivt cash-flow til selskabet og Bjarne Pedersen Holding ApS-koncernen som helhed.

Der forventes fortsat et positivt resultat i 2017/18.

Selskabets egenkapital udgør 8,8 mio.kr. efter disponering af årets resultat mod 14,7 mio.kr. pr. 30.04.2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtalen i note 5, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2016/17 på 2,6 mio.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 339 t.kr. i 2015/16.

Investeringsejendom er samlet værdiansat til 89,6 mio.kr. pr. 30.04.2017. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2016.

Fastholdelse af den anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendoms-markedet. Det er dog fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Ledelsesberetning

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2017.

Der er ikke foretaget investeringer i selskabets ejendom i årets løb.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.597.250	5.680.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	300.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>1.554.564</u>	<u>39.303</u>
Driftsresultat		8.151.814	6.019.668
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(404.849)	285.379
Andre finansielle indtægter	2	243.133	502.866
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.000.930)</u>	<u>(3.202.928)</u>
Resultat før skat		4.989.168	3.604.985
Skat af årets resultat	4	<u>(1.358.000)</u>	<u>(919.000)</u>
Årets resultat		<u>3.631.168</u>	<u>2.685.985</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.677.000	10.704.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(554.849)	80.247
Overført resultat		<u>2.509.017</u>	<u>(8.098.262)</u>
		<u>3.631.168</u>	<u>2.685.985</u>

Balance pr. 30.04.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		89.600.000	88.600.000
Materielle anlægsaktiver	5	89.600.000	88.600.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.615.807	10.170.656
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.320	10.190
Finansielle anlægsaktiver	6	9.629.127	10.180.846
Anlægsaktiver		99.229.127	98.780.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.677.522	10.726.179
Andre tilgodehavender		237	200
Periodeafgrænsningsposter		117.661	162.592
Tilgodehavender		1.795.420	10.888.971
Omsætningsaktiver		1.795.420	10.888.971
Aktiver		101.024.547	109.669.817

Balance pr. 30.04.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		228.012	782.861
Overført overskud eller underskud		6.189.105	2.483.610
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.677.000	10.704.000
Egenkapital		8.794.117	14.670.471
Udskudt skat		7.027.000	5.915.000
Hensatte forpligtelser		7.027.000	5.915.000
Gæld til realkreditinstitutter		59.557.702	64.391.322
Anden gæld		16.312.654	17.822.523
Langfristede gældsforpligtelser	7	75.870.356	82.213.845
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.681.809	3.222.006
Bankgæld		1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.002.700	999.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.416	103.502
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.335	157.823
Skyldig selskabsskat		0	22.000
Anden gæld		1.405.814	1.365.470
Kortfristede gældsforpligtelser		9.333.074	6.870.501
Gældsforpligtelser		85.203.430	89.084.346
Passiver		101.024.547	109.669.817
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	700.000	782.861	2.483.610	10.704.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.704.000)
Værdireguleringer	0	0	1.533.478	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(337.000)	0
Årets resultat	0	(554.849)	2.509.017	1.677.000
Egenkapital ultimo	700.000	228.012	6.189.105	1.677.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				14.670.471
Udbetalt ordinært udbytte				(10.704.000)
Værdireguleringer				1.533.478
Skat af egenkapitalbevægelser				(337.000)
Årets resultat				3.631.168
Egenkapital ultimo				8.794.117

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 5.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	239.480	502.310
Øvrige finansielle indtægter	3.653	556
	243.133	502.866
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.335	14.147
Renteomkostninger i øvrigt	2.997.595	3.188.781
	3.000.930	3.202.928
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	246.000	(451.000)
Ændring af udskudt skat	1.112.000	1.370.000
	1.358.000	919.000

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>64.487.610</u>
Kostpris ultimo	<u>64.487.610</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(103.030)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(103.030)</u>
Dagsværdireguleringer primo	24.215.420
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>25.215.420</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>89.600.000</u>

Selskabets ejendom er en kontorejendom på 6.649 m² beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med opsigelsesperiode på 6 måneder. Den indgåede lejekontrakt er ikke uopsigelig.

Afkastkravet udgør 6,5% pr. 30.04.2017 mod 6,5% pr. 30.04.2016. En forøgelse af afkastet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 3,2 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 13.476 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.387.795	27.815
Kostpris ultimo	9.387.795	27.815
Opskrivninger primo	782.861	0
Andel af årets resultat	(404.849)	0
Udbytte	(150.000)	0
Opskrivninger ultimo	228.012	0
Nedskrivninger primo	0	(17.625)
Dagsværdireguleringer	0	3.130
Nedskrivninger ultimo	0	(14.495)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.615.807	13.320

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
K/S Kongensgade 81	Esbjerg	K/S	25,0
K/S Kongensgade 28-30	Esbjerg	K/S	25,0
City Nord Retail Park A/S	Esbjerg	A/S	30,0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.298.162	814.750	59.557.702	47.875.578
Anden gæld	<u>2.383.647</u>	<u>2.407.256</u>	<u>16.312.654</u>	<u>0</u>
	<u>5.681.809</u>	<u>3.222.006</u>	<u>75.870.356</u>	<u>47.875.578</u>
			<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
8. Eventualforpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser			<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Eventualforpligtelser i alt			<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Kautions- og garantiforpligtelser			<u>9.331.631</u>	<u>0</u>
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder			<u>9.331.631</u>	<u>0</u>

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

Kautions- og garantiforpligtelser vedrører hæftelse som komplementar/kommanditist i associerede selskaber.

I anden gæld indgår en negativ dagsværdi af renteswap på 18.696 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 55,7 mio.kr. og sikrer en fast rente mellem 4,17% – 4,8% i restløbetiden på 18-20 år.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebrev, nom. 15 mio.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 89.600 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret pant i aktier.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktier udgør 2.531 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.