
Brandt Holbæk A/S

Ladegårdsalléen 13, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 10 12 22 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/11 2017

Carsten Brandt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Brandt Holbæk A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. november 2017

Direktion

Carsten Brandt
direktør

Bestyrelse

Jane Brandt

Carsten Brandt

Camilla Brandt

Louise Brandt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Brandt Holbæk A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brandt Holbæk A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på oplysningerne i note 2 hvor ledelsen redegør for usikkerhed omkring selskabets kapitalandel i dattervirksomhed samt usikkerhed ved værdiansættelse af tilgodehavende på DKK 631.000.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for kon-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

klusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Holbæk, den 15. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brandt Holbæk A/S
Ladegårdsalléen 13
4300 Holbæk

CVR-nr.: 10 12 22 52
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Jane Brandt
Carsten Brandt
Camilla Brandt
Louise Brandt

Direktion

Carsten Brandt

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjord Allé 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Brandt Holbæk A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udføre byggeri og byggerådgivning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 998.124, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.556.178.

Kapitalberedskabet

Ledelsen er af den opfattelse, at selskabet kan gennemføre driften med de nuværende kreditfaciliteter, som ledelsen forventer kan opretholdes. Det er afgørende, at der fortsat kan leveres positive driftsresultater. Der henvises i øvrigt til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.235.859	1.169.590
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.235.859	1.169.590
Personaleomkostninger	3	-57.618	-121.941
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	0	-56.743
Andre driftsomkostninger		<u>-56.242</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.121.999	990.906
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	151.678	259.722
Finansielle indtægter	6	13.580	76
Finansielle omkostninger		<u>-158.004</u>	<u>-160.680</u>
Resultat før skat		1.129.253	1.090.024
Skat af årets resultat	7	<u>-131.129</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>998.124</u>	<u>1.090.024</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>998.124</u>	<u>1.090.024</u>
		<u>998.124</u>	<u>1.090.024</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme	9	1.400.000	1.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	0	222.241
Materielle anlægsaktiver		1.400.000	1.622.241
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	411.400	259.722
Finansielle anlægsaktiver		411.400	259.722
Anlægsaktiver		1.811.400	1.881.963
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		178.590	105.906
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		329.443	262.000
Andre tilgodehavender		631.300	631.300
Periodeafgrænsningsposter		179.032	86.683
Tilgodehavender		1.318.365	1.085.889
Likvide beholdninger		471.161	308.088
Omsætningsaktiver		1.789.526	1.393.977
Aktiver		3.600.926	3.275.940

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		540.000	540.000
Overført resultat		-2.096.178	-3.094.302
Egenkapital	11	-1.556.178	-2.554.302
Gæld til realkreditinstitutter		1.640.000	1.640.000
Kreditinstitutter		0	106.414
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		523.811	475.750
Langfristede gældsforpligtelser	12	2.163.811	2.222.164
Kreditinstitutter	12	2.371.000	3.064.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	15.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	44.783
Selskabsskat		107.492	0
Anden gæld		489.801	483.354
Kortfristet gæld		2.993.293	3.608.078
Gældsforpligtelser		5.157.104	5.830.242
Passiver		3.600.926	3.275.940
Usikkerhed om fortsat drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift

For at opretholde driften i det kommende år er det afgørende, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes. Selskabet har indgået en aftale med selskabets kreditinstitut, hvor det er aftalt, at mellemværendet løbende nedbringes i takt med indtjeningen i selskabet. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der fremadrettet er overskudsgivende drift. Ledelsen forventer, at de senere års positive udvikling og overskudsgivende drift kan opretholdes også i de kommende år, selvom der i sagens natur er en vis usikkerhed knyttet hertil og dermed i et vist omfang usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I balancen indgår et tilgodehavende på DKK 631.000. Tilgodehavendet knytter sig til en garantisag rejst mod dattervirksomheden Brandt Entreprise A/S under frivillig likvidation. Der verserer en voldgiftssag som forventes afsluttet i 2018. Der knytter sig usikkerhed til udfaldet af denne voldgiftssag, og dermed til værdien af dette tilgodehavende.

Datterselskabet, Kalundborg Ejendomsanpartsselskab, ejer to ejendomme, hvortil der er knyttet en usikkerhed om værdiansættelsen. Dattervirksomheden har i tidligere år nedskrevet værdien af ejendommene med ca. DKK 3,5 mio. Der er således knyttet usikkerhed til værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder på DKK 411.400.

Brandt Holbæk A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

3 Personaleomkostninger

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Lønninger	52.990	118.920
Andre omkostninger til social sikring	4.628	3.021
	<u>57.618</u>	<u>121.941</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	56.743
	0	56.743
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	151.678	0
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-163.256
Regulering af dattervirksomhed	0	422.978
	151.678	259.722
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.580	0
Andre finansielle indtægter	0	76
	13.580	76
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	107.492	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	23.637	0
	131.129	0
8 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. juli		283.713
Afgang i årets løb		-283.713
Kostpris 30. juni		0

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	61.471
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-61.471</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	<u>2.693.375</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.693.375</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>-1.293.375</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.293.375</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.400.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.400.000	1.400.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	9%	9%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	8,5	9,0	9,5
Dagsværdi	1.480.000	1.400.000	1.325.000
Ændring i dagsværdi	80.000	0	-75.000

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Kostpris 1. juli	1.520.501	1.520.501
Kostpris 30. juni	1.520.501	1.520.501
Værdireguleringer 1. juli	-1.260.779	-1.520.501
Årets resultat	151.678	-163.256
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	422.978
Værdireguleringer 30. juni	-1.109.101	-1.260.779
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	411.400	259.722

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Brandt Entreprise A/S	Holbæk	TDKK 500	100%	0	0
Kalundborg Ejendomsanparts selskab	Holbæk	TDKK 313	60%	685.668	252.797

Noter til årsregnskabet

11 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	540.000	-3.094.302	-2.554.302
Årets resultat	0	998.124	998.124
Egenkapital 30. juni	540.000	-2.096.178	-1.556.178

Selskabskapitalen består af 540 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.640.000	1.640.000
Langfristet del	1.640.000	1.640.000
Inden for 1 år	0	0
	1.640.000	1.640.000
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	106.414
Langfristet del	0	106.414
Inden for 1 år	0	34.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.371.000	3.030.020
Kortfristet del	2.371.000	3.064.020
	2.371.000	3.170.434

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	523.811	475.750
Langfristet del	523.811	475.750
Inden for 1 år	0	0
	523.811	475.750

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.400.000	1.400.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.050, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.400.000	1.400.000
---	-----------	-----------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	85.000	0
Mellem 1 og 5 år	212.000	0
	297.000	0

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb

70.000	0
--------	---

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 81.000. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er anparten i Kalundborg Ejendomsanpartsselskab nom TDKK 188 håndpantet.

Selskabet har afgivet ulimiteret selskyldnerkaution overfor datterselskabet Kalundborg Ejendomsanpartsselskabs gæld til pengeinstitut. Pr. balancetidspunktet udgør gælden TDKK 956.

Der er rejst krav mod selskabets datterselskab på ca. DKK 531.000 vedrørende udført entreprisarbejde. Selskabet hæfter for dette krav. Det er ledelsens vurdering, at kravet skal dækkes af underleverandører og har derfor videreført kravet. Det er ledelsens opfattelse at selskabet ikke vil lide tab som følge af dette krav.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brandt Holbæk A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhed.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer mv..

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.