

---

# ***Brandt Holbæk A/S***

Ladegårdsalléen 13, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 10 12 22 52

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/11 2019

Carsten Brandt  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 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 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. november 2019

## Direktion

Carsten Brandt  
direktør

## Bestyrelse

Jane Brandt

Carsten Brandt

Camilla Brandt

Louise Brandt

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Brandt Holbæk A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brandt Holbæk A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 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.

Ringsted, den 24. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Brandt Holbæk A/S  
Ladegårdsalléen 13  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 10 12 22 52  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 16. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Bestyrelse**

Jane Brandt  
Carsten Brandt  
Camilla Brandt  
Louise Brandt

**Direktion**

Carsten Brandt

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Sjælland  
Isefjord Allé 5  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Brandt Holbæk A/S for 2018/19 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 og drive og udvikle fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 1.154.466, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.590.324.

Selskabet er pr. 23. marts 2019 fusioneret med datterselskabet Kalundborg Ejendomsanpartsselskab ved en lodret fusion. Fusionen er sket efter de regnskabsmæssige regler "book value metoden". Ændringen er præsenteret direkte på egenkapitalen primo, som en nettoeffekt som følge af fusionen og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden.

Selskabet har inden fusionen købt de resterende 40% af Kalundborg Ejendomsanpartsselskab for DKK 125.000, hvilket har medført en avance på DKK 244.416 som er indregnet i resultatopgørelsen.

Der har tidligere år været oplyst eventualforpligtigelser vedrørende datterselskabet. Sagen er afsluttet i 2019 og alt er indregnet i årsrapporten for 2018/19.

Dattervirksomheden Brandt Entreprise A/S er under frivillig likvidation.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.470.592</b>	<b>1.143.531</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	921.188
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.470.592</b>	<b>2.064.719</b>
Andre driftsomkostninger		-179.100	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.291.492</b>	<b>2.064.719</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	316.725	142.724
Finansielle indtægter	2	0	109.163
Finansielle omkostninger	3	-216.050	-119.200
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.392.167</b>	<b>2.197.406</b>
Skat af årets resultat	4	-237.701	-205.370
<b>Årets resultat</b>		<b>1.154.466</b>	<b>1.992.036</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	0
Overført resultat	1.046.466	1.992.036
	<b>1.154.466</b>	<b>1.992.036</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Investeringsejendomme		8.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	554.124
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>554.124</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.000.000</b>	<b>554.124</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.609	120.084
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		600.000	432.606
Andre tilgodehavender		0	656.300
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	44.792
Periodeafgrænsningsposter		23.843	163.350
<b>Tilgodehavender</b>		<b>733.452</b>	<b>1.417.132</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>635.460</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>733.452</b>	<b>2.052.592</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.733.452</b>	<b>2.606.716</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		540.000	540.000
Overført resultat		942.324	-104.142
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	0
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.590.324</b>	<b>435.858</b>
Hensættelse til udskudt skat		65.339	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>65.339</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.405.791	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	213.929
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	72.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>5.405.791</b>	<b>286.239</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	306.000	0
Kreditinstitutter		505.658	1.426.938
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.959	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	209.781	0
Selskabsskat		208.208	204.296
Anden gæld		385.542	228.385
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.671.998</b>	<b>1.884.619</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.077.789</b>	<b>2.170.858</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.733.452</b>	<b>2.606.716</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	244.416	142.724
Regulering af dattervirksomhed	<u>72.309</u>	<u>0</u>
	<b><u>316.725</u></b>	<b><u>142.724</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	15.413
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>93.750</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>109.163</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>216.050</u>	<u>119.200</u>
	<b><u>216.050</u></b>	<b><u>119.200</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	208.208	205.370
Årets udskudte skat	<u>29.493</u>	<u>0</u>
	<b><u>237.701</u></b>	<b><u>205.370</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	8.115.178
Kostpris 30. juni	8.115.178
Værdireguleringer 1. juli	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-115.178
Værdireguleringer 30. juni	-115.178
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>8.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.000.000	0
Stigning i markedsleje	1%	
Diskonteringsrente	6-8%	

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 6 - 8%. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 7%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>	<u>7,5</u>
Dagsværdi	<u>8.650.000</u>	<u>8.000.000</u>	<u>7.400.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>650.000</u>	<u>0</u>	<u>-600.000</u>

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Kostpris 1. juli	1.520.501	1.520.501
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	-1.645.501	0
Årets tilgang	<u>125.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>1.520.501</u>
Værdireguleringer 1. juli	-966.377	-1.109.101
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	721.961	0
Årets resultat	<u>244.416</u>	<u>142.724</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>-966.377</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>554.124</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
			DKK	
Egenkapital 1. juli	540.000	-104.142	0	435.858
Årets resultat	0	1.046.466	108.000	1.154.466
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>540.000</b>	<b>942.324</b>	<b>108.000</b>	<b>1.590.324</b>

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.

## 8 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:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.182.000	0
Mellem 1 og 5 år	1.223.791	0
Langfristet del	5.405.791	0
Inden for 1 år	306.000	0
	<b>5.711.791</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	213.929
Langfristet del	0	213.929
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	209.781	0
	<b>209.781</b>	<b>213.929</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	72.310
Langfristet del	0	72.310
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>72.310</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.000.000	0
---	-----------	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.122, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.000.000	0
---	-----------	---

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	85.000	85.000
Mellem 1 og 5 år	42.000	127.000
	<b>127.000</b>	<b>212.000</b>

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb

70.000	70.000
--------	--------

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 208.208. Koncernens 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brandt Holbæk A/S for 2018/19 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 2018/19 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.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Fusion*

Selskabet er pr. 23. marts 2019 fusioneret med datterselskabet Kalundborg Ejendomsanpartsselskab ved en lodret fusion. Fusionen er sket efter de regnskabsmæssige regler "book value metoden". Ændringen er præsenteret direkte på egenkapitalen primo som en nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden. Virksomhedssammenlægningen har ikke medført effekt på egenkapitalen. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal, hvorfor disse ikke er sammenlignelige.

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Leasing

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer og rådgivningsydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende solgte varer og ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måledes pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug varer og ydelser, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 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.

### **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 virksomhedernes 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 dattervirksomhederne.

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet 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 nominal værdi.