
Brandt Holbæk A/S

Ladegårdsalléen 13, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 10 12 22 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /11 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

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 656.000.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Holbæk, den 7. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor
mne10677

Jette Jensen
statsautoriseret revisor
mne18548

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brandt Holbæk A/S
Ladegårdsalléen 13
4300 Holbæk

CVR-nr.: 10 12 22 52
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 15. 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 2017/18 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 2017/18 udviser et overskud på DKK 1.992.036, heraf værdireguleringer/avance ved salg af ejendom på DKK 921.188, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 435.858.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 1.143.531 | 1.235.859 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 921.188 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 2.064.719 | 1.235.859 |
| Personaleomkostninger | 3 | 0 | -57.618 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | -56.242 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.064.719 | 1.121.999 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 142.724 | 151.678 |
| Finansielle indtægter | 5 | 109.163 | 13.580 |
| Finansielle omkostninger | | -119.200 | -158.004 |
| Resultat før skat | | 2.197.406 | 1.129.253 |
| Skat af årets resultat | 6 | -205.370 | -131.129 |
| Årets resultat | | 1.992.036 | 998.124 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------|----------------|
| Overført resultat | | 1.992.036 | 998.124 |
| | | 1.992.036 | 998.124 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 0 | 1.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 0 | 1.400.000 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 7 | 554.124 | 411.400 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 554.124 | 411.400 |
| Anlægsaktiver | | 554.124 | 1.811.400 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 120.084 | 178.590 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 432.606 | 329.443 |
| Andre tilgodehavender | | 656.300 | 631.300 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 44.792 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 163.350 | 179.032 |
| Tilgodehavender | | 1.417.132 | 1.318.365 |
| Likvide beholdninger | | 635.460 | 471.161 |
| Omsætningsaktiver | | 2.052.592 | 1.789.526 |
| Aktiver | | 2.606.716 | 3.600.926 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 540.000 | 540.000 |
| Overført resultat | | -104.142 | -2.096.178 |
| Egenkapital | 8 | 435.858 | -1.556.178 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 1.640.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 213.929 | 523.811 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 72.310 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 286.239 | 2.163.811 |
| Kreditinstitutter | | 1.426.938 | 2.371.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Selskabsskat | | 204.296 | 107.492 |
| Anden gæld | | 228.385 | 489.801 |
| Kortfristet gæld | | 1.884.619 | 2.993.293 |
| Gældsforpligtelser | | 2.170.858 | 5.157.104 |
| Passiver | | 2.606.716 | 3.600.926 |
| Usikkerhed om fortsat drift | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 | | |

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 656.000. Tilgodehavendet knytter sig til en garantissag rejst mod dattervirksomheden Brandt Entreprise A/S under frivillig likvidation. Der verserer en voldgiftssag som er berammet til primo 2019. 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 TDKK 554.

3 Personaleomkostninger

| | <u>2017/18</u> DKK | <u>2016/17</u> DKK |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lønninger | 0 | 52.990 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>0</u> | <u>4.628</u> |
| | <u>0</u> | <u>57.618</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>1</u> |

4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Andel af overskud i dattervirksomheder | <u>142.724</u> | <u>151.678</u> |
| | <u>142.724</u> | <u>151.678</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 15.413 | 13.580 |
| Andre finansielle indtægter | 93.750 | 0 |
| | 109.163 | 13.580 |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 205.370 | 107.492 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 0 | 23.637 |
| | 205.370 | 131.129 |
| 7 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. juli | 1.520.501 | 1.520.501 |
| Kostpris 30. juni | 1.520.501 | 1.520.501 |
| Værdireguleringer 1. juli | -1.109.101 | -1.260.779 |
| Årets resultat | 142.724 | 151.678 |
| Værdireguleringer 30. juni | -966.377 | -1.109.101 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 554.124 | 411.400 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Brandt Entreprise A/S | Holbæk | DKK 500.000 | 100% | 0 | 0 |
| Kalundborg Ejendomsanpartsselskab | Holbæk | DKK 312.500 | 60% | 923.540 | 237.872 |

8 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. juli | 540.000 | -2.096.178 | -1.556.178 |
| Årets resultat | 0 | 1.992.036 | 1.992.036 |
| Egenkapital 30. juni | 540.000 | -104.142 | 435.858 |

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital (fortsat)

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.

9 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:

| | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|---|----------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 1.640.000 |
| Langfristet del | 0 | 1.640.000 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 0 | 1.640.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | |
| Mellem 1 og 5 år | 213.929 | 523.811 |
| Langfristet del | 213.929 | 523.811 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 213.929 | 523.811 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | |
| Mellem 1 og 5 år | 72.310 | 0 |
| Langfristet del | 72.310 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 72.310 | 0 |

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 0 | 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 | 0 | 1.400.000 |
| Leje- og leasingforpligtelser | | |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser: | | |
| Inden for 1 år | 85.000 | 85.000 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>127.000</u> | <u>212.000</u> |
| | <u>212.000</u> | <u>297.000</u> |
| Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb | 70.000 | 70.000 |

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 234.000. 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.

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 523.

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

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brandt Holbæk A/S for 2017/18 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 2017/18 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

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 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.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 2018 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominal værdi.