
Brandt Holbæk A/S

Ladegårdsalléen 13, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 10 12 22 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/11 2016

Carsten Brandt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. november 2016

Direktion

Carsten Brandt
direktør

Bestyrelse

Jane Brandt

Carsten Brandt

Camilla Brandt

Louise Brandt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Brandt Holbæk A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brandt Holbæk A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på oplysningerne i note 1 hvor ledelsen redegør for usikkerhed omkring selskabets kapitalandele i dattervirksomhed samt usikkerhed ved værdiansættelse af tilgodehavende på DKK 631.000.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 9. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brandt Holbæk A/S
Ladegårdsalléen 13
4300 Holbæk

CVR-nr.: 10 12 22 52
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Regnskabsår: 13. 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 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.090.024, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.554.302.

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 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.169.590	765.539
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.169.590	765.539
Personaleomkostninger	3	-121.941	-9.910
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-56.743	-4.729
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-311.632
Resultat før finansielle poster		990.906	439.268
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	259.722	-564.578
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	3.985.474
Finansielle indtægter		76	0
Finansielle omkostninger		-160.680	-216.894
Resultat før skat		1.090.024	3.643.270
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.090.024	3.643.270

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.090.024	3.643.270
	1.090.024	3.643.270

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme	8	1.400.000	1.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	222.241	278.985
Materielle anlægsaktiver		1.622.241	1.678.985
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	259.722	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	0
Finansielle anlægsaktiver		259.722	0
Anlægsaktiver		1.881.963	1.678.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.906	75.797
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		262.000	0
Andre tilgodehavender		631.300	531.300
Periodeafgrænsningsposter		86.683	2.480
Tilgodehavender		1.085.889	609.577
Likvide beholdninger		308.088	169.817
Omsætningsaktiver		1.393.977	779.394
Aktiver		3.275.940	2.458.379

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		540.000	540.000
Overført resultat		-3.094.302	-4.184.324
Egenkapital	13	-2.554.302	-3.644.324
Gæld til realkreditinstitutter		1.640.000	1.640.000
Kreditinstitutter		106.414	140.414
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.746.414	1.780.414
Kreditinstitutter	12	3.064.020	3.077.723
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.921	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.783	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		475.750	759.747
Anden gæld		483.354	469.819
Kortfristet gæld		4.083.828	4.322.289
Gældsforpligtelser		5.830.242	6.102.703
Passiver		3.275.940	2.458.379
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

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 2017. 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 2016 nedskrevet værdien af ejendommene med ca. DKK 3,5 mio. Der er således knyttet usikkerhed til værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder på DKK 259.722

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 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

3 Personaleomkostninger

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lønninger	118.920	9.910
Andre omkostninger til social sikring	3.021	0
	<u>121.941</u>	<u>9.910</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	56.743	4.729
	<u>56.743</u>	<u>4.729</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver (fortsat)		
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af underskud i dattervirksomheder	-163.256	-294.379
Regulering af dattervirksomhed	422.978	-270.199
	<u>259.722</u>	<u>-564.578</u>
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Regulering i øvrigt	0	3.985.474
	<u>0</u>	<u>3.985.474</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		283.713
Kostpris 30. juni		<u>283.713</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		4.729
Årets afskrivninger		<u>56.743</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>61.472</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>222.241</u>
Afskrives over		<u>5 år</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
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>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,0 % - 7,0 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til ca. 6,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>1.517.000</u>	<u>1.400.000</u>	<u>1.300.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>117.000</u>	<u>0</u>	<u>-100.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	1.520.501	866.100
Årets tilgang	0	1
Afgang i årets løb	0	-366.100
Overførsler i årets løb	0	1.020.500
Kostpris 30. juni	<u>1.520.501</u>	<u>1.520.501</u>
Værdireguleringer 1. juli	-1.520.501	-1.322.022
Årets afgang	0	690.174
Årets resultat	-163.256	-294.379
Årets nedskrivning, netto	0	-594.274
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	422.978	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.260.779</u>	<u>-1.520.501</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>259.722</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Brandt Entreprise A/S Kalundborg	Holbæk	TDKK 500	100%	-	-
Ejendomsanpartsselskab, 1. januar til 30. juni 2016	Holbæk	TDKK 313	60%	432.870	-2.879.427

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli	0	1.121.450
Afgang i årets løb	0	-100.950
Overførsler i årets løb	0	-1.020.500
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli	0	-4.218.271
Årets afgang	0	4.086.425
Overførsler i årets løb	0	131.846
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>

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.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Carsten Brandt, Ladegårdsalléen 13, 4300 Holbæk

Noter til årsregnskabet

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:

	2015/16	2014/15
	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	106.414	140.414
Langfristet del	106.414	140.414
Inden for 1 år	34.000	33.913
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.030.020	3.043.810
Kortfristet del	3.064.020	3.077.723
	3.170.434	3.218.137

13 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	540.000	-4.184.326	-3.644.326
Årets resultat	0	1.090.024	1.090.024
Egenkapital 30. juni	540.000	-3.094.302	-2.554.302

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
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 bankforbindelser:		
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

Eventualforpligtelser

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

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er anparter i Kalundborg Ejendomsanpartsselskab nom TDKK 188 håndpantset.

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Brandt Holbæk A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med DKK 0 og årets resultat med DKK 0. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med DKK 0 og den samlede balancesum med DKK 0. Egenkapitalen er påvirket med DKK 0. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 2016 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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..

Egenkapital

Udbytte

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

Regnskabspraksis

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, herunder skatteværdien af skattemæssigt underskud, 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.

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.