

Axel Pitzner Fonden

Østergade 22, 4
1100 København K
CVR-nr. 10557240

Årsrapport 2017

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 25.04.2018

Dirigent

Navn: Torben G. Knappe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	16
Koncernens balance pr. 31.12.2017	17
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	19
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	20
Koncernens noter	21
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	28
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	29
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	31
Modervirksomhedens noter	32
Anvendt regnskabspraksis	36

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Axel Pitzner Fonden
Østergade 22, 4
1100 København K

CVR-nr.: 10557240

Stiftet: 04.09.1985

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Karoly Laszlo Nemeth, formand

Knud Foldschack

Poul Henrik Tvede

Morten Pitzner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Axel Pitzner Fonden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten godkendes hermed.

København, den 25.04.2018

Bestyrelse

Karoly Laszlo Nemeth
formand

Knud Foldschack

Poul Henrik Tvede

Morten Pitzner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til fondsbestyrelsen i Axel Pitzner Fonden

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Axel Pitzner Fonden for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24807

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	264.597	217.289	229.401	439.839	447.523
Bruttoresultat	95.206	78.574	84.955	211.343	203.400
Driftsresultat	57.710	48.237	56.682	55.917	59.038
Resultat af finansielle poster	(4.947)	(5.559)	(17.886)	(20.684)	(25.426)
Årets resultat	73.662	34.011	205.918	31.320	36.524
Samlede aktiver	1.412.778	1.330.148	1.169.876	1.146.620	1.138.125
Investeringer i materielle anlægsaktiver	42.289	0	0	0	0
Egenkapital inkl. minoriteter	745.280	663.249	641.116	416.697	449.096
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	36,0	36,2	37,0	48,1	45,5
Nettomargin (%)	27,8	15,7	89,8	7,1	8,2
Egenkapitalens forrentning (%)	10,5	5,2	38,9	7,2	8,8
Soliditetsgrad	52,8	49,9	54,8	36,3	39,5

Sammenligningstallene for 4.-5. sammenligningsår er ikke direkte sammenlignelige, som følge af at koncernen i 2015 ændrede regnskabspraksis vedrørende måling af investeringsejendomme fra måling til kostpris med fradrag af afskrivninger til måling til dagsværdi. Derudover blev Pitzner Materiel A/S frasolgt med virkning fra 2015, hvilket ligeledes har påvirkning på sammenligneligheden.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Axel Pitzner Fonden er en erhvervsdrivende fond, hvis formål er at eje, bevare og administrere formue samt yde støtte inden for rammerne af fundatsen.

Koncernens hovedaktiviteter består af detailsalg indenfor smykker og ure samt ejendoms- og værdipapirinvesteringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i forhold til det seneste offentliggjorte årsregnskab. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernens soliditet er påvirket negativt af indgåede renteswap-aftaler. Koncernens soliditetsgrad er for 2016 opgjort til 52,8 %, men kan opgøres til 65,8 % før indregningen af renteswap-aftaler.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I sagens natur er måling til dagsværdi af investeringsejendomme behæftet med usikkerhed, i øvrigt henvises til beskrivelsen i note 9 om fastlæggelse af dagsværdi, bortset herfra er det ledelsens vurdering, at der ikke er poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlighed usikkerhed eller usædvanlige forhold ved indregning og måling.

Forventet udvikling

Koncernen forventer i 2018 et ordinært driftsresultat på niveau med 2017.

Særlige risici

Koncernens væsentligste driftsrisici er knyttet til evnen til at være stærkt positioneret på de markeder, hvor koncernens hovedaktiviteter udøves. Desuden er det væsentligt for koncernen hele tiden at være på forkant med udviklingen inden for koncernens hovedaktivitetsområder.

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici, som primært er afdækket ved anvendelse af rentederivater.

Ledelsesberetning

Redegørelse for fondsledelse

Axel Pitzner Fonden har forholdt sig til Anbefalingerne for god fondsledelse i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2016 og der henvises til redegørelse herom på side 9.

	Karoly Laszlo Nemeth	Knud Foldschack	Poul Henrik Tvede	Morten Pitzner
Stilling	Advokat	Advokat	Direktør	Direktør
Alder	75 år	64 år	66 år	39 år
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	31.07.1995	01.09.2013	01.09.2013	22.02.2010
Genvalg fundet sted?	N/A	N/A	N/A	N/A
Udløb af valgperiode	31.12.2017	31.12.2028	31.12.2026	31.12.2053
Medlemmets særlige kompetencer	Praktiserende advokat i København med betydelig erfaring bl.a. indenfor forretningsvirksomhed.	Specialist i fondsjura, og særlig interesse i bevaring af land- og skovbrugsejendomme	Kyndig leder af større forretningsvirksomhed	Tilhører stifterens familie
Øvrige tillidshverv i koncernen	Bestyrelsesformand i Pitzner Gruppen Holding A/S, og bestyrelsesmedlem i flere dattervirksomheder	Ingen	Ingen	Direktør i Pitzner Gruppen Holding A/S, og bestyrelsesformand eller direktør i flere dattervirksomheder.
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand/-medlem i en række selskaber	Bestyrelsesformand/-medlem i en række selskaber og fonde	Bestyrelsesmedlem i andet selskab	Direktør og bestyrelsesmedlem i flere selskaber
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt?	Nej, pga. 12 års reglen	Ja	Ja	Nej, pga. direktionspost i flere dattervirksomheder

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Bestyrelsen har truffet beslutning om, at formanden alene udtaler sig til offentligheden i sager vedrørende fondens anliggender.	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Bestyrelsen har på et møde i fonden taget stilling til og vedtaget en udlodningsstrategi i overensstemmelse med fondens formål jvfr. side 7.	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Formanden har i det forgangne år indkaldt til i alt 4 møder, som formanden har ledet og i øvrigt tilrettelagt arbejdet i fonden med inddragelse af bestyrelsesmedlemmer og dermed en udnyttelse af den enkeltes kompetence.	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarelig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	<p>Bestyrelsen er løbende blevet orienteret om opgaver, som har været løst af formanden som advokat for fonden.</p>	
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>		
<p>2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</p>		<p>Alle medlemmer af bestyrelsen er udpeget nøje med respekt for udpegningsretten i fondens fundats, som redegjort for i ledelsesberetningen.</p>
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>Alle medlemmer af bestyrelsen er udpeget nøje med respekt for udpegningsretten i fondens fundats, som redegjort for i ledelsesberetningen.</p>	
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>		<p>Alle medlemmer af bestyrelsen er udpeget nøje med respekt for udpegningsretten i fondens fundats, som redegjort for i ledelsesberetningen.</p>

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledeshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 	<p>Se redegørelse i ledelsesberetningen.</p>	
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		<p>To af fondens bestyrelsesmedlemmer (og dermed halvdelen af medlemmerne) er også medlem af bestyrelserne i fondens dattervirksomheder</p>
<p>2.4 Uafhængighed</p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen</p>	<p>To af fondens bestyrelsesmedlemmer (og dermed halvdelen af medlemmerne) opfylder kravene til uafhængighed.</p>	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden 		

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.		
2.5 Udpegningsperiode		
2.5.1 Det anbefales , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.		Bestyrelsens medlemmer vælges i henhold til fundatsens bestemmelser på ubestemt tid, dog således at han/hun er forpligtet til at nedlægge sit hverv med udgangen af det kalenderår, hvor han/hun fylder 75 år.
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Bestyrelsens medlemmer vælges i henhold til fundatsens bestemmelser på ubestemt tid, dog således at han/hun er forpligtet til at nedlægge sit hverv med udgangen af det kalenderår, hvor han/hun fylder 75 år.	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Med respekt for fondens fundats evalueres det enkelte medlems bidrag og indsats løbende.	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Fonden har ingen direktion og/eller administration.	
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Medlemmer af bestyrelsen aflønnes udelukkende med et fast honorar. Menige bestyrelsesmedlemmer modtager et grundhonorar på 75 t.kr. pr. år og formanden to gange grundhonoraret pr. år.	
3.1.2 Det anbefales , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.		Det enkelte bestyrelsesmedlems samlede vederlag afspejler arbejdet i fonden og dets dattervirksomheder samt de pligter og ansvar, der følger med hvervet og overstiger ikke, hvad der anses for sædvanligt.

Uddelingspolitikker

Fonden yder økonomisk støtte inden for rammerne af fundatsen, men i øvrigt efter fondsbestyrelsens nærmere bestemmelse og suveræne skøn.

Der ydes støtte til:

- stifterens livsarvinger med særlig fokus på støtte i forbindelse med uddannelse og sygdom
- almennyttige/velgørende formål

Ledelsesberetning

Fondens bestyrelse har fastlagt en ambition om, at der årligt kan ske uddelinger i det omfang det er økonomisk forsvarligt og at det vurderes at der er tale om projekter, som falder inden for fondens formål.

Fondsbestyrelsen træffer beslutning om økonomisk støtte uden eller efter ansøgning. For at komme i betragtning skal ansøgninger indeholde:

- Ansøgers navn, CVR/CPR-nummer, adresse, e-mail, telefon og kontaktperson
- Beskrivelse af det projekt der søges støtte til
- Budget for projektet
- Beløb der søges som tilskud, lån eller anden økonomisk støtte
- Tilkendegivelse af hvordan støtte fra fonden vil blive synliggjort
- Bankoplysning på hvilken konto evt. støtte indsættes
- Oplysning om hvilke andre fonde mv., der søges støtte hos til projektet

Indkomne ansøgninger behandles på førstkommande bestyrelsesmøde.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		264.597	217.289
Andre driftsindtægter		175	18
Vareforbrug		(123.242)	(109.700)
Andre eksterne omkostninger		(46.324)	(29.033)
Bruttoresultat		95.206	78.574
Personaleomkostninger	2	(33.522)	(28.904)
Af- og nedskrivninger	3	(3.974)	(1.433)
Driftsresultat		57.710	48.237
Andre finansielle indtægter	4	15.574	17.250
Andre finansielle omkostninger	5	(20.521)	(22.809)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		52.763	42.678
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.743	16.068
Resultat før skat		87.506	58.746
Skat af årets resultat	6	(13.844)	(24.735)
Årets resultat	7	73.662	34.011

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		609	609
Immaterielle anlægsaktiver	8	609	609
Investeringsejendomme		931.971	853.546
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.545	4.648
Indretning af lejede lokaler		6.095	2.534
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	20.000
Materielle anlægsaktiver	9	945.611	880.728
Deposita		10	10
Andre tilgodehavender		0	21.671
Finansielle anlægsaktiver	10	10	21.681
Anlægsaktiver		946.230	903.018
Fremstillede varer og handelsvarer		92.445	95.605
Aktiver bestemt for salg		44.610	14.372
Varebeholdninger		137.055	109.977
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.251	5.200
Andre tilgodehavender		11.162	7.498
Tilgodehavende selskabsskat		843	2.101
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		2.494	0
Periodeafgrænsningsposter		196	366
Tilgodehavender		20.946	15.165
Andre værdipapirer og kapitalandele		288.046	278.181
Værdipapirer og kapitalandele		288.046	278.181
Likvide beholdninger		20.501	23.807
Omsætningsaktiver		466.548	427.130
Aktiver		1.412.778	1.330.148

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		300	300
Henlagt til uddelinger		7.588	9.328
Overført overskud eller underskud		736.408	653.109
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		744.296	662.737
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		984	512
Egenkapital		745.280	663.249
Udskudt skat	11	74.802	63.220
Andre hensatte forpligtelser		3.818	4.852
Hensatte forpligtelser		78.620	68.072
Gæld til realkreditinstitutter		353.453	360.427
Deposita		919	901
Anden gæld	12	103.352	115.998
Langfristede gældsforpligtelser	13	457.724	477.326
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	21.949	23.452
Bankgæld		53.465	45.257
Deposita		14.044	13.257
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.827	1.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.406	25.750
Skyldig selskabsskat		0	138
Anden gæld		15.040	12.375
Periodeafgrænsningsposter		423	241
Kortfristede gældsforpligtelser		131.154	121.501
Gældsforpligtelser		588.878	598.827
Passiver		1.412.778	1.330.148
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Dattervirksomheder	17		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Henlagt til uddelinger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	300	9.328	653.109	512
Ordinære uddelinger	0	(1.740)	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	13.086	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	(97)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(2.880)	0
Årets resultat	0	0	73.093	569
Egenkapital ultimo	300	7.588	736.408	984
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				663.249
Ordinære uddelinger				(1.740)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				13.086
Øvrige egenkapitalposter				(97)
Skat af egenkapitalbevægelser				(2.880)
Årets resultat				73.662
Egenkapital ultimo				745.280

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Driftsresultat		57.709	48.237
Af- og nedskrivninger		3.974	1.433
Ændringer i arbejdskapital	14	(28.018)	3.380
Pengestrømme vedrørende primær drift		33.665	53.050
Modtagne finansielle indtægter		5.709	9.122
Betalte finansielle omkostninger		(20.521)	(22.809)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(1.807)	(2.834)
Pengestrømme vedrørende drift		17.046	36.529
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(41.299)	(125.816)
Salg af materielle anlægsaktiver		8.125	100
Køb af virksomheder		(6.303)	(12.000)
Udlån		(2.494)	0
Modtagne afdrag		22.125	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(19.846)	(137.716)
Optagelse af lån		0	44.458
Afdrag på lån mv.		(6.974)	(7.490)
Uddelinger		(1.740)	(1.672)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(8.714)	35.296
Ændring i likvider		(11.514)	(65.891)
Likvider primo		(21.450)	44.441
Likvider ultimo		(32.964)	(21.450)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		20.501	23.807
Kortfristet gæld til banker		(53.465)	(45.257)
Likvider ultimo		(32.964)	(21.450)

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	30.071	25.976
Pensioner	1.790	1.207
Andre omkostninger til social sikring	310	298
Andre personaleomkostninger	1.351	1.423
	33.522	28.904
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	49	46

	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Bestyrelse	4.074	3.798
	4.074	3.798

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	4.107	1.433
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(133)	0
	3.974	1.433

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.020	4.461
Valutakursreguleringer	1.040	1.232
Dagsværdireguleringer	5.824	3.195
Øvrige finansielle indtægter	6.690	8.362
	15.574	17.250

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	16.512	17.410
Valutakursreguleringer	1.870	17
Dagsværdireguleringer	2.136	4.956
Øvrige finansielle omkostninger	3	426
	20.521	22.809
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	4.426	5.662
Ændring af udskudt skat	9.535	19.974
Regulering vedrørende tidligere år	(117)	(901)
	13.844	24.735
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	73.093	33.960
Minoritetsinteressers andel af resultatet	569	51
	73.662	34.011
		Erhver- vede immaterielle anlægs- aktiver t.kr.
8. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		609
Kostpris ultimo		609
Regnskabsmæssig værdi ultimo		609

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver t.kr.
9. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	599.404	8.439	5.541	20.000
Overførsler	20.000	0	0	(20.000)
Tilgange	31.282	3.928	7.079	0
Afgange	(7.245)	0	(953)	0
Kostpris ultimo	643.441	12.367	11.667	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.791)	(3.007)	0
Årets afskrivninger	0	(1.031)	(3.076)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	511	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(4.822)	(5.572)	0
Dagsværdireguleringer primo	254.142	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	34.743	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(355)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	288.530	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	931.971	7.545	6.095	0

Axel Pitzner Fonden - 191,5 mio. kr.

Fondens investeringsejendomme består af 1 kontorejendom på i alt 1.589 m² i København og 1 blandet logistik- og kontorejendom på i alt 2.099 m². i Hedehusene.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Kontorejendomme 6,00% (31.12.2016 – 6,25%)
- Logistik og kontor 11,90% (31.12.2016 – 11,90%)

Da ejendommene er beliggende i områder med høj boligomsætning og med stor fokus fra investorer, medvirker dette generelt set til en lavere usikkerhed ved fastsættelse af diskonteringsfaktorerne. Der er dog stadig væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,7 mio. kr. En formindskelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 26,4 mio. kr.

Koncernens noter

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er det forudsat, at tomgangslejemål kan lejes ud efter en tomgangsperiode på maksimalt 12 måneder fra 31.12.2017 til en årlig leje, der svarer til markedslejen for den givne ejendom.

Erhvervsjendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 113.279 kr./m² (2016: 103.272 kr./m²) og blandede ejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 5.479 kr./m². (2016: 6.813 kr./m²).

Pitzner Ejendomme – 614,6 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 3.982 m² i København, 5 erhvervs-ejendomme med kontor og detailbutik på i alt 16.560 m² beliggende i og nord for København og 2 ejendomme delvist bolig og delvist kontor på i alt hhv. 3.852 m² bolig og 1.828 m² erhverv. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme 5,70% - 5,80% (31.12.2016 – 5,80% - 6,00%)
- Erhvervsjendomme 7,00% - 10,00% (31.12.2016 – 7,00% - 10,00%)
- Blandede ejendomme 6,00% - 6,25% (31.12.2016 – 6,40% - 6,50%)

Den vægtede, gennemsnitlige diskonteringsfaktor inkl. inflation udgør 6,29% (2016: 6,82%) fordelt på de enkelte ejendommers vægt i den samlede værdi af ejendomsporteføljen.

Da ejendommene er beliggende i områder med høj boligomsætning og med stor fokus fra investorer, medvirker dette generelt set til en lavere usikkerhed ved fastsættelse af diskonteringsfaktorerne. Der er dog stadig væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 39,5 mio. kr., mens en formindskelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnitligt 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 45,9 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er det forudsat, at tomgangslejemål grundet ejendommens beliggenhed og eftertragtelse kan lejes ud umiddelbart efter endt lejeforhold til en årlig leje, der svarer til markedslejen for det givne lejemål. Der er meget få lejemål med tomgang pr. 31.12.2017

Boligejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 24.008 kr./m² (2016: 26.620 kr./m²), erhvervs-ejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 23.164 kr./m² (2016: 21.799 kr./m²) og blandede ejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 23.838 kr./m² (2016: 21.655 kr./m²).

Koncernens noter

Pitzner Ejendomme Hillerød – 66,9 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 2.739 m² beliggende i Hillerød. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Der er for ejendommen anvendt en diskonteringsfaktor (inkl. 2% forventet inflation) på 7% (2016: 7%). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,5 mio. kr. En formindskelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil øge dagsværdien med 5,1 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Der er ikke tomgang i ejendommen pr. balancedagen.

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 24.425 kr./m² (2016: 24.352 kr./m²).

Pitzner Domicil - 34,5 mio. kr.

Investeringsejendommene er indregnet til udbudspris, da en uafhængig mægler har vurderet en forventet salgspris på ejendommene og forsøger at sælge disse til dette beløb.

--0--

I værdien af Investeringsejendomme er indregnet kostpris fratrukket akkumuleret afskrivninger vedrørende Indretning af butikslokaler som koncernen selv drifter. Butiksindretningen afskrives over en periode på 10 år. Butiksindretningen er indregnet til en værdi på 24,5 mio. kr. pr. 31.12.2017.

	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
10. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10	21.671
Tilgange	0	454
Afgange	0	(22.125)
Kostpris ultimo	10	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10	0

Koncernens noter

	2017 t.kr.
11. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	63.220
Indregnet i resultatopgørelsen	9.535
Indregnet direkte på egenkapitalen	2.047
Ultimo	74.802

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
12. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	103.352	115.998
	103.352	115.998

I langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 117,2 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på 329,6 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,7% - 4,4%. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er beregnet med udgangspunkt i årets betalte renteomkostninger, hvorfor de indregnede langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 103,4 mio. kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	8.050	9.112	353.453	313.068
Deposita	0	0	919	0
Anden gæld	13.899	14.340	103.352	5.786
	21.949	23.452	457.724	318.854

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
14. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(27.078)	(25.904)
Ændring i tilgodehavender	(3.009)	(7.199)
Ændring i leverandørgæld mv.	2.069	36.483
	(28.018)	3.380

15. Finansielle instrumenter

I langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 117,2 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på

Koncernens noter

329,6 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,7% - 4,4%. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er beregnet med udgangspunkt i årets betalte renteomkostninger, hvorfor de indregnede langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 103,4 mio. kr.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 361.403 t.kr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 931.971 t.kr.

Koncernen har stillet virksomhedspant på 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
17. Dattervirksomheder			
Pitzner Gruppen Holding A/S	København	A/S	100,0
Klarlund A/S	København	A/S	100,0
Pitzner Ejendomme A/S	København	A/S	100,0
Pitzner Ejendomme Hillerød ApS	København	ApS	100,0
Pitzner Domicil ApS	København	ApS	100,0
Pitzner Germany ApS	København	ApS	100,0
Pitzner Immobilien GmbH	Berlin, Tyskland	GmbH	94,0
Barrington Capital Real Estate GmbH	Berlin, Tyskland	GmbH	94,0
Rissington Real Estate GmbH	Berlin, Tyskland	GmbH	90,0
Jagowstrasse 14 Immobilien GmbH	Berlin, Tyskland	GmbH	100,0
Taynton Real Estate GmbH	Berlin, Tyskland	GmbH	94,0

Moderfondens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		9.168	8.993
Andre eksterne omkostninger		(1.755)	(1.439)
Ejendomsomkostninger		(1.241)	(1.194)
Bruttoresultat		6.172	6.360
Personaleomkostninger	1	(310)	(424)
Driftsresultat		5.862	5.936
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		48.657	35.573
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.046	3.779
Andre finansielle indtægter	2	11	636
Andre finansielle omkostninger	3	(2.409)	(2.183)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		56.167	43.741
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.100	5.400
Resultat før skat		69.267	49.141
Skat af årets resultat	4	(4.137)	(15.180)
Årets resultat	5	65.130	33.961

Moderfondens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		191.500	178.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	191.500	178.400
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		516.691	459.112
Deposita		10	10
Andre tilgodehavender		2.483	2.821
Finansielle anlægsaktiver	7	519.184	461.943
Anlægsaktiver		710.684	640.343
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		107.826	103.097
Andre tilgodehavender		(1)	112
Tilgodehavender		107.825	103.209
Likvide beholdninger		1.832	3.609
Omsætningsaktiver		109.657	106.818
Aktiver		820.341	747.161

Moderfondens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		300	300
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		515.690	458.112
Henlagt til uddelinger	8	7.588	9.328
Overført overskud eller underskud		212.768	194.999
Egenkapital		736.346	662.739
Udskudt skat	9	20.377	15.875
Hensatte forpligtelser		20.377	15.875
Gæld til realkreditinstitutter		41.866	44.458
Anden gæld	10	11.614	13.232
Langfristede gældsforpligtelser	11	53.480	57.690
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	4.366	4.370
Deposita		3.944	3.862
Anden gæld		1.828	2.625
Kortfristede gældsforpligtelser		10.138	10.857
Gældsforpligtelser		63.618	68.547
Passiver		820.341	747.161
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	13		

Moderfondens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Henlagt til uddelinger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.
Egenkapital primo	300	458.112	9.328	194.999
Ordinære uddelinger	0	0	(1.740)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	1.661
Øvrige egenkapitalposter	0	8.922	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(366)
Årets resultat	0	48.656	0	16.474
Egenkapital ultimo	300	515.690	7.588	212.768
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				662.739
Ordinære uddelinger				(1.740)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				1.661
Øvrige egenkapitalposter				8.922
Skat af egenkapitalbevægelser				(366)
Årets resultat				65.130
Egenkapital ultimo				736.346

Moderfondens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300	300
Andre personaleomkostninger	10	124
	310	424
	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Bestyrelse	300	300
	300	300
Fonden aflønner alene de valgte fondsbestyrelsesmedlemmer.		
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	626
Øvrige finansielle indtægter	11	10
	11	636
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.057	2.183
Valutakursreguleringer	352	0
	2.409	2.183
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	4.137	15.180
	4.137	15.180
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	48.656	35.574
Overført resultat	16.474	(1.613)
	65.130	33.961

Moderfondens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	115.112	144
Kostpris ultimo	115.112	144
Af- og nedskrivninger primo	0	(144)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(144)
Dagsværdireguleringer primo	63.288	0
Årets dagsværdireguleringer	13.100	0
Dagsværdireguleringer ultimo	76.388	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	191.500	0

Axel Pitzner Fonden - 191,5 mio. kr.

Fondens investeringsejendomme består af 1 kontorejendom på i alt 1.589 m² i København og 1 blandet logistik- og kontorejendom på i alt 2.099 m². i Hedehusene.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Kontorejendomme 6,00% (31.12.2016 – 6,25%)
- Logistik og kontor 11,90% (31.12.2016 – 11,90%)

Da ejendommene er beliggende i områder med høj boligomsætning og med stor fokus fra investorer, medvirker dette generelt set til en lavere usikkerhed ved fastsættelse af diskonteringsfaktorerne. Der er dog stadig væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,7 mio. kr. En formindskelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 26,4 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er det forudsat, at tomgangslejemål kan lejes ud efter en tomgangsperiode på maksimalt 12 måneder fra 31.12.2017 til en årlig leje, der svarer til markedslejen for den givne ejendom.

Moderfondens noter

Erhvervsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 113.279 kr./m² (2016: 103.272 kr./m²) og blandede ejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 5.479 kr./m². (2016: 6.813 kr./m²).

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.001	10	2.821
Valutakursreguleringer	0	0	(338)
Kostpris ultimo	1.001	10	2.483
Opskrivninger primo	458.111	0	0
Egenkapitalreguleringer	8.922	0	0
Andel af årets resultat	48.657	0	0
Opskrivninger ultimo	515.690	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	516.691	10	2.483

8. Henlagt til uddelinger

Fonden har hensat 7,6 mio. kr. pr. 31.12.2017 til fremtidige uddelinger.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	20.917	17.586
Hensatte forpligtelser	(39)	(41)
Gældsforpligtelser	(501)	(1.670)
	20.377	15.875

Bevægelser i året

Primo	15.875
Indregnet i resultatopgørelsen	4.137
Indregnet direkte på egenkapitalen	365
Ultimo	20.377

Moderfondens noter

	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
10. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	11.614	13.232
	11.614	13.232

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 13,4 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på 47,3 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,7% - 4,2 %. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er beregnet med udgangspunkt i årets betalte renteomkostninger, hvorfor de indregnede langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 11,6 mio. kr.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.541	2.501	41.866	31.526
Anden gæld	1.825	1.869	11.614	4.314
	4.366	4.370	53.480	35.840

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 44.407 t.kr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 191.500 t.kr.

Fonden har udstedt ejerpantebrev på 87.566 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme, heraf er ejerpantebrev på i alt 75.504 t.kr. deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt 12.063 t.kr. er i fondens besiddelse.

13. Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Fonden har i overensstemmelse med fundatsen ydet lån til en nærtstående part, som forrentes med 0% i rente.

Fonden har herudover foretaget følgende transaktioner med nærtstående parter:

- Bestyrelsen, modtager bestyrelseshonorar jf. opgørelse over ledelsesvederlag i note 1
- Betalt administrationshonorar til datterselskabet Pitzner Gruppen Holding A/S på i alt 1.000 t.kr.
- Modtaget huslejeindtægter fra datterselskaber Klarlund A/S for i alt 6.802 t.kr.
- Modtaget renteindtægter fra fondens datterselskaber for i alt 4.046 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C (mellem).

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderfonden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderfonden. Moderfonden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderfonden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af driftsresultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Langfristede aktiver og grupper af aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver bestemt for salg under kortfristede aktiver. Forpligtelser direkte tilknyttet de ophørte aktiviteter præsenteres som særskilte kortfristede forpligtelser i balancen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg, hvilket omfatter indtægter fra udlejning, detailsalg, lejeindtægter fra ejendomsinvesteringer samt salg af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 3-5 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-25 år
Indretning af lejede lokaler	3-25 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i moderfondens regnskab efter den indre værdi metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt moderfonden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg måles til den laveste værdi af kostpris eller genindvindingsværdien. Nedskrivninger og efterfølgende reguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

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

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

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.