



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

DFT EJENDOMSINVEST APS
C/O VON WOWERN EJENDOMSADMINISTRATION APS, VESTERGADE 72, 8990 FÅRUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2018

Jørgen Amdi Kirk

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-7 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | DFT EJENDOMSINVEST ApS c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS Vestergade 72 8990 Fårup |
| | CVR-nr.: 12 23 05 40 Stiftet: 15. juni 1988 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jørgen Amdi Kirk |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro |
| Pengeinstitut | Sparekassen Vendsyssel Østergade 6-8 9550 Mariager |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DFT EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 3. juli 2018

Direktion:

Jørgen Amdi Kirk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i DFT EJENDOMSINVEST ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for DFT EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets bogholderi for perioden 1. januar - 15. september 2017 er ført af en tidligere ejendomsadministrator, og det har ikke været muligt for selskabet at få bogholderiet udleveret for de første 8 1/2 måneder. Som følge heraf har det ikke været muligt at foretage revision af primobalancen pr. 1. januar 2017, hvilket også har påvirket vores revision af ultimobalancens gældsposter pr. 31. december 2017, hvor vi ikke har været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende fuldstændigheden af selskabets skyldige gældsforpligtelser.

Resultatopgørelsens poster for de første 8 1/2 måneder er medtaget i bogføringen som saldi pr. 15. september 2017, hvilket er ensbetydende med, at det ikke har været muligt at foretage detailrevision af resultatopgørelsens poster for denne periode, og der er således usikkerhed om fuldstændigheden af resultatopgørelsens poster, som indgår i bruttofortjenesten.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 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 selskabets 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Hobro, den 3. juli 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8845

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en erhvervsejendom og 6 boligejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Investeringsejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 3,5-6 % ligger dagsværdien for ejendommen på 35,9 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -12.047 tkr. er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på -9.700 tkr. og +200 tkr. som følge af, at året må betragtes som et "oprydningsår". Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ med -5.035 tkr.

Selskabet har tabt sin selskabskapital men forventer kapitalen reetableret ved fremtidig drift, værdistigninger i koncernens ejendomme eller konvertering af gæld.

Selskabets pengeinstitut har bekræftet, at de fortsat vil stille de nødvendige kreditrammer til rådighed i 2018 til servicering af selskabets og koncernens gældsforpligtelser, og selskabet har desuden modtaget en erklæring fra anpartshaver om, at gæld til tilknyttede virksomheder ikke kræves indfriet i 2018. Dermed forventes den nødvendige likviditet for det kommende år at være sikret.

På dette grundlag er årsrapporten udarbejdet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|--------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 401.693 | 659.725 |
| Andre driftsomkostninger..... | | 0 | -310.042 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -9.700.000 | 942.354 |
| DRIFTSRESULTAT | | -9.298.307 | 1.292.037 |
| Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder..... | | -3.682.784 | -486.351 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 59.661 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -1.425.533 | -1.277.383 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -14.406.624 | -412.036 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | 2.359.245 | -198.314 |
| ÅRETS RESULTAT | | -12.047.379 | -610.350 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -12.047.379 | -610.350 |
| I ALT | | -12.047.379 | -610.350 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 35.900.000 | 45.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 35.900.000 | 45.600.000 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 3 | 0 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 35.900.000 | 45.600.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 75.827 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 790.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 1.591 |
| Tilgodehavender..... | | 0 | 867.418 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 0 | 867.418 |
| AKTIVER..... | | 35.900.000 | 46.467.418 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 200.000 | 200.000 |
| Overført overskud..... | | -5.235.063 | 6.812.316 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | -5.035.063 | 7.012.316 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 444.957 | 2.804.202 |
| Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virks..... | | 7.641.277 | 4.416.805 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 8.086.234 | 7.221.007 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 15.485.901 | 16.447.841 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 15.485.901 | 16.447.841 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 938.500 | 625.540 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 15.560.479 | 14.173.803 |
| Anden gæld..... | | 863.949 | 986.911 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 17.362.928 | 15.786.254 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 32.848.829 | 32.234.095 |
| PASSIVER..... | | 35.900.000 | 46.467.418 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Forudsætninger for fortsat drift | 8 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|---|-------------------|--|--------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Regulering af udskudt skat..... | -2.359.245 | 198.314 | |
| | -2.359.245 | 198.314 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | | 30.634.720 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | | 30.634.720 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017..... | | 14.965.280 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -9.700.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017..... | | 5.265.280 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | | 35.900.000 | |
| Selskabet ejer syv investeringsejendomme, som specificeres nedenfor: | | | |
| Investeringsejendom 1: Ejendommen er beliggende i Silkeborg og består af et boliglejemål. Ejendommen er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel, og et afkastkrav på 4,25 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen. | | | |
| Investeringsejendom 2: Ejendommen er beliggende i København og består af et boliglejemål. Ejendommen er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel, og et afkastkrav på 3,5 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen. | | | |
| Investeringsejendom 3: Ejendommen er beliggende i Silkeborg og består af et erhvervslejemål og tre boliglejemål. Ejendommen er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel, og et afkastkrav på 6 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen. | | | |
| Investeringsejendom 4: Ejendommen er beliggende i Hellerup og består af to erhvervslejemål og et boliglejemål. Ejendommen er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel, og et afkastkrav på 4,25 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen. | | | |
| Investeringsejendom 5-7: Ejendommene er beliggende i Hinnerup og består af 11 boliglejemål. Ejendommene er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel, og et afkastkrav på 5 %. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 i beregningen. | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Kapitalandele i datter- virksomheder | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | | 7.661.589 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | | 7.661.589 | |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2017..... | | 7.661.589 | |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2017..... | | 7.661.589 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | | 0 | |

NOTER

Note

Egenkapital

4

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 200.000 | 6.812.316 | 7.012.316 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -12.047.379 | -12.047.379 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 200.000 | -5.235.063 | -5.035.063 |

Langfristede gældsforpligtelser

5

| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 17.073.381 | 16.424.401 | 938.500 | 11.711.685 |
| | 17.073.381 | 16.424.401 | 938.500 | 11.711.685 |

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NESLO INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.424 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 35.900 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 31.153 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

Selskabet har stillet kapitalandele i tilknyttede virksomheder til sikkerhed for koncernselskabers gæld med pengeinstitutter.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers gæld til pengeinstituttet.

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift****8**

Som følge af selskabets og koncernens, hvorom der kautioneres for gæld til koncernens pengeinstitut, betydelige gældsforpligtelser og underbalance er der væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Selskabets pengeinstitut har bekræftet, at de fortsat vil stille de nødvendige kreditrammer til rådighed i 2018 til servicering af selskabets og koncernens gældsforpligtelser, og selskabet har desuden modtaget en erklæring fra anpartshaver om, at gæld til tilknyttede virksomheder ikke kræves indfriet i 2018.

Baseret på selskabets forventninger til aftaler og aktivitet for det kommende år vurderes selskabets likviditet at være sikret for det kommende år. På dette grundlag er årsrapporten udarbejdet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DFT EJENDOMSINVEST ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.