

Årsrapport for 2018

Exxit 59 A/S
CVR-nr. 12 37 85 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. marts 2019

Peter Heide Wessel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter til årsrapporten	14
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Exxit 59 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. marts 2019

Direktion

Helle Freundlich Andersen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
formand

Andreas Færk

Peter Heide Wessel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Exxit 59 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Exxit 59 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 1. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Exxit 59 A/S Transitvej 12 7100 Vejle Telefon: 75 72 58 00 E-mail: info@exxit59.dk Hjemmeside: www.exxit59.dk CVR-nr.: 12 37 85 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 1. august 1988 Regnskabsår: 30. regnskabsår Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen, formand Andreas Færk Peter Heide Wessel
Direktion	Helle Freundlich Andersen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for M.M. 26 Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter projektudvikling samt udlejning og drift af bygninger og anlæg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 49.601.517, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 258.935.523.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		45.367.215	45.145.489
Personaleomkostninger	1	-2.763.950	-3.387.491
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		42.603.265	41.757.998
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-192.578	-186.925
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		42.410.687	41.571.073
Værdireguleringer af investeringsaktiver		30.086.303	0
Resultat før finansielle poster		72.496.990	41.571.073
Finansielle indtægter	2	1.694	3.148
Finansielle omkostninger		-10.728.805	-10.019.325
Resultat før skat		61.769.879	31.554.896
Skat af årets resultat	3	-12.168.362	-6.941.639
Årets resultat		49.601.517	24.613.257
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		49.601.517	24.613.257
		49.601.517	24.613.257

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	927.866.256	852.896.919
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	554.509	747.087
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	196.445	2.907.973
Materielle anlægsaktiver		<u>928.617.210</u>	<u>856.551.979</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>928.617.210</u>	<u>856.551.979</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		812.006	983.759
Andre tilgodehavender		834.674	891.887
Selskabsskat		2.087.790	0
Periodeafgrænsningsposter		2.185.009	1.954.495
Tilgodehavender		<u>5.919.479</u>	<u>3.830.141</u>
Likvide beholdninger		<u>9.450.078</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.369.557</u>	<u>3.830.141</u>
Aktiver i alt		<u><u>943.986.767</u></u>	<u><u>860.382.120</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Overført resultat		158.935.523	237.241.215
Egenkapital	6	258.935.523	337.241.215
Hensættelse til udskudt skat	7	71.658.900	58.222.740
Hensatte forpligtelser i alt		71.658.900	58.222.740
Gæld til realkreditinstitutter		491.780.074	349.393.624
Andre kreditinstitutter		55.900.000	45.850.000
Anden gæld		29.992.989	26.265.798
Deposita		11.167.481	10.355.603
Langfristede gældsforpligtelser	8	588.840.544	431.865.025
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	14.866.163	15.708.590
Kreditinstitutter		7.982.107	12.050.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.005.403	705.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		112.048	0
Selskabsskat		0	2.577.300
Anden gæld		586.079	2.011.666
Kortfristede gældsforpligtelser		24.551.800	33.053.140
Gældsforpligtelser i alt		613.392.344	464.918.165
Passiver i alt		943.986.767	860.382.120
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Finansielle instrumenter	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	100.000.000	237.241.215	337.241.215
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-125.000.000	-125.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.727.191	-3.727.191
Årets resultat	0	49.601.517	49.601.517
Skat af egenkapitalbevægelser	0	819.982	819.982
Egenkapital 31. december 2018	100.000.000	158.935.523	258.935.523

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Årets resultat		49.601.517	24.613.257
Reguleringer	12	-6.998.252	16.987.073
Ændring i driftskapital	13	-4.854.372	-7.618.671
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		37.748.893	33.981.659
Renteindbetalinger og lignende		1.694	3.148
Renteudbetalinger og lignende		-10.728.805	-10.019.323
Pengestrømme fra ordinær drift		27.021.782	23.965.484
Betalt selskabsskat		-2.577.310	1.181.823
Pengestrømme fra driftsaktivitet		24.444.472	25.147.307
Køb af materielle anlægsaktiver		-42.171.506	-13.723.650
Salg af materielle anlægsaktiver		0	353.880
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-42.171.506	-13.369.770
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-359.251.960	-9.074.539
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-54.931.734	-9.780.809
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		499.908.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		65.157.983	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		112.048	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		4.539.069	522.472
Betalt udbytte		-125.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		30.533.406	-18.332.876
Ændring i likvider		12.806.372	-6.555.339
Kassekredit		-11.278.457	-4.723.118
Likvider 1. januar 2018		-11.278.457	-4.723.118
Likvider 31. december 2018		1.527.915	-11.278.457

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.450.078	0
Kassekredit		<u>-7.922.163</u>	<u>-11.278.457</u>
Likvider 31. december 2018		<u>1.527.915</u>	<u>-11.278.457</u>

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.571.728	3.182.850
Pensioner	170.584	179.589
Andre omkostninger til social sikring	21.355	24.148
Andre personaleomkostninger	283	904
	2.763.950	3.387.491
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	106
Andre finansielle indtægter	1.694	3.042
	1.694	3.148
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.087.790	2.577.300
Årets udskudte skat	13.432.890	5.730.276
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.280	0
	11.348.380	8.307.576
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	12.168.362	6.941.639
Skat af egenkapitalbevægelser	-819.982	1.365.937
	11.348.380	8.307.576

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	912.280.829
Overførsler i årets løb	44.883.034
Kostpris 31. december 2018	957.163.863
Værdireguleringer 1. januar 2018	-59.383.910
Årets værdireguleringer	30.086.303
Værdireguleringer 31. december 2018	-29.297.607
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	927.866.256

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2018	1.454.743	2.907.973
Tilgang i årets løb	0	42.171.506
Overførsler i årets løb	0	-44.883.034
Kostpris 31. december 2018	1.454.743	196.445
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	707.656	0
Årets afskrivninger	192.578	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	900.234	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	554.509	196.445

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2018 kr.	2017 kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	58.222.740	52.492.464
Hensat i året	13.436.160	5.730.276
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	71.658.900	58.222.740
Immaterielle anlægsaktiver	-97.429	-194.857
Materielle anlægsaktiver	72.208.542	57.560.960
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-121.000	0
Låneomkostninger	-326.184	1.030.058
Skattemæssige tab til fremførsel	-5.029	-5.029
Hensatte forpligtelser	0	-168.392
	71.658.900	58.222.740

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	358.552.214	499.208.254	7.428.180	456.107.086
Andre kreditinstitutter	52.400.000	63.337.983	7.437.983	34.060.000
Anden gæld	26.265.798	29.992.989	0	0
Deposita	10.355.603	11.167.481	0	0
	447.573.615	603.706.707	14.866.163	490.167.086

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 499.208, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 928.063.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 71.260, er der udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 35.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 928.063.

11 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2018 var der igangværende renteswaps på 102.592 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2018 et negativt beløb på 29.993 t.kr., som er indregnet i balancen.

	2018	2017
	kr.	kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.694	-3.148
Finansielle omkostninger	10.728.805	10.019.325
Værdiregulering af investeringsejendomme samt af- og nedskrivninger	-29.893.725	29.257
Skat af årets resultat	12.168.362	6.941.639
	-6.998.252	16.987.073
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.548	324.119
Ændring i leverandører mv.	-1.125.633	-14.151.595
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.727.191	6.208.805
	-4.854.372	-7.618.671

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettolejeindtægter, andre driftsindtægter, egen'domsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af på baggrund af værdiansættelse af selskabet i forbindelse med overdragelse af kapitalandele i selskabet ultimo regnskabsåret.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.