
Exxit 59 A/S

Transitvej 12, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 12 37 85 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /3 2016

Bjarne Ammitzbøll
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Exxit 59 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. marts 2016

Direktion

Helle Freundlich Andersen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
formand

Torben Brøgger-Mikkelsen

Anders Kirk Johansen

Casper Kirk Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Exxit 59 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Exxit 59 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 8. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Exxit 59 A/S

Transitvej 12

7100 Vejle

CVR-nr.: 12 37 85 05

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen, formand

Torben Brøgger-Mikkelsen

Anders Kirk Johansen

Casper Kirk Johansen

Direktion

Helle Freundlich Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Nobelparken

Jens Chr. Skous Vej 1

8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|----------|---------|---------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 43.963 | 39.688 | 36.238 | 39.197 | 38.877 |
| Bruttofortjeneste | 85.079 | 30.792 | 26.585 | 29.792 | 29.570 |
| Resultat før finansielle poster | 81.580 | 26.874 | 23.093 | 24.128 | 23.414 |
| Resultat af finansielle poster | -14.607 | -14.046 | -12.154 | -11.420 | -10.668 |
| Årets resultat | 52.245 | 12.298 | 8.194 | 9.527 | 9.879 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 794.693 | 659.167 | 632.752 | 517.290 | 475.705 |
| Egenkapital | 257.238 | 208.800 | 193.954 | 178.463 | 170.877 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -82.581 | -40.234 | -109.071 | -50.092 | -30.221 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Afkastningsgrad | 10,3% | 4,1% | 3,6% | 4,7% | 4,9% |
| Soliditetsgrad | 32,4% | 31,7% | 30,7% | 34,5% | 35,9% |
| Forrentning af egenkapital | 22,4% | 6,1% | 4,4% | 5,5% | 5,8% |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 52.245.170, heraf værdireguleringer på DKK 46.588.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 257.237.660.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | | 43.962.593 | 39.688.413 |
| Andre driftsindtægter | | 1.908.148 | 2.043.144 |
| Driftsomkostninger vedrørende lejemål | | -5.353.725 | -8.922.768 |
| Andre eksterne omkostninger | | -2.026.363 | -2.017.233 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 38.490.653 | 30.791.556 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | 46.588.000 | 0 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 85.078.653 | 30.791.556 |
| Personaleomkostninger | 2 | -3.252.429 | -3.587.757 |
| Resultat før afskrivninger | | 81.826.224 | 27.203.799 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | -245.820 | -330.001 |
| Resultat før finansielle poster | | 81.580.404 | 26.873.798 |
| Finansielle indtægter | 4 | 449.001 | 1.085.568 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -15.055.588 | -15.131.433 |
| Resultat før skat | | 66.973.817 | 12.827.933 |
| Skat af årets resultat | 6 | -14.728.647 | -530.408 |
| Årets resultat | | 52.245.170 | 12.297.525 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Overført resultat | 52.245.170 | 12.297.525 |
| | 52.245.170 | 12.297.525 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 713.521.351 | 553.169.069 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 858.948 | 603.146 |
| Investeringsejendomme under udførelse | | 67.684.368 | 99.457.296 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 782.064.667 | 653.229.511 |
| Anlægsaktiver | | 782.064.667 | 653.229.511 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 2.962.672 | 944.409 |
| Andre tilgodehavender | | 5.485.407 | 371.312 |
| Selskabsskat | | 1.370.359 | 1.195.255 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.809.504 | 3.001.780 |
| Tilgodehavender | | 12.627.942 | 5.512.756 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 424.450 |
| Omsætningsaktiver | | 12.627.942 | 5.937.206 |
| Aktiver | | 794.692.609 | 659.166.717 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Overført resultat | | 157.237.660 | 108.800.253 |
| Egenkapital | 8 | 257.237.660 | 208.800.253 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 37.044.600 | 22.115.300 |
| Andre hensættelser | | 200.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 37.244.600 | 22.115.300 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 366.529.131 | 363.863.093 |
| Deposita | | 10.705.903 | 10.559.168 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 377.235.034 | 374.422.261 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 9.148.286 | 9.126.909 |
| Kreditinstitutter | | 55.546.458 | 9.904.662 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.803.043 | 7.643.887 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 23.564.137 | 0 |
| Anden gæld | | 32.913.391 | 27.153.445 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 122.975.315 | 53.828.903 |
| Gældsforpligtelser | | 500.210.349 | 428.251.164 |
| Passiver | | 794.692.609 | 659.166.717 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 11 | | |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Årets resultat | | 52.245.170 | 12.297.525 |
| Reguleringer | 12 | -17.605.656 | 14.906.274 |
| Ændring i driftskapital | 13 | -15.606.210 | 13.452.976 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 19.033.304 | 40.656.775 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 448.921 | 1.085.568 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -15.055.508 | -15.131.434 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 4.426.717 | 26.610.909 |
| Betalt selskabsskat | | 1.195.251 | 2.943.942 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 5.621.968 | 29.554.851 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -82.580.590 | -40.233.734 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 686.326 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -81.894.264 | -40.233.734 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | 0 | -62.327.363 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | | 2.687.415 | 75.161.064 |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter | | 45.641.796 | 0 |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder | | 23.564.137 | 0 |
| Egenkapitalposter i øvrigt | | 3.807.763 | -2.531.772 |
| Andre reguleringer | | 146.735 | 239.994 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 75.847.846 | 10.541.923 |
| Ændring i likvider | | -424.450 | -136.960 |
| Likvider 1. januar 2015 | | 424.450 | 561.410 |
| Likvider 31. december 2015 | | 0 | 424.450 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 0 | 424.450 |
| Likvider 31. december 2015 | | 0 | 424.450 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | 46.588.000 | 0 |
| | 46.588.000 | 0 |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 2.999.962 | 3.339.859 |
| Pensioner | 207.188 | 200.020 |
| Andre omkostninger til social sikring | 41.464 | 46.568 |
| Andre personaleomkostninger | 3.815 | 1.310 |
| | 3.252.429 | 3.587.757 |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse | 300.000 | 300.000 |
| 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 245.820 | 330.001 |
| | 245.820 | 330.001 |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0 | 1.311 |
| Andre finansielle indtægter | 449.001 | 1.084.257 |
| | 449.001 | 1.085.568 |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 16.199 | 8.217 |
| Andre finansielle omkostninger | 12.858.331 | 15.042.978 |
| Kursreguleringer omkostninger | 2.181.058 | 80.238 |
| | 15.055.588 | 15.131.433 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -1.370.359 | -465.759 |
| Årets udskudte skat | 14.929.301 | 1.517.800 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | -3.673.438 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 0 | 3.978.850 |
| | 13.558.942 | 1.357.453 |
| der fordeler sig således: | | |
| Skat af årets resultat | 14.728.647 | 530.408 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | -1.169.705 | 827.045 |
| | 13.558.942 | 1.357.453 |

7 Materielle anlægsaktiver

| | Investeringseje ndomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investeringseje ndomme under udførelse |
|---|---------------------------|---|--|
| | DKK | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar 2015 | 702.078.980 | 1.748.863 | 99.457.296 |
| Tilgang i årets løb | 20.639.660 | 589.236 | 61.351.694 |
| Afgang i årets løb | 0 | -686.326 | 0 |
| Overførsler i årets løb | 93.124.622 | 0 | -93.124.622 |
| Kostpris 31. december 2015 | 815.843.262 | 1.651.773 | 67.684.368 |
| Årets opskrivninger | 46.588.000 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2015 | 46.588.000 | 0 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2015 | 148.909.911 | 1.145.717 | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | 245.820 | 0 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -598.712 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december 2015 | 148.909.911 | 792.825 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 713.521.351 | 858.948 | 67.684.368 |

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---|------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 100.000.000 | 108.800.253 | 208.800.253 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0 | -4.977.468 | -4.977.468 |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0 | 1.169.705 | 1.169.705 |
| Årets resultat | 0 | 52.245.170 | 52.245.170 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 100.000.000 | 157.237.660 | 257.237.660 |

Selskabskapitalen består af 100.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 330.015.092 | 314.374.630 |
| Mellem 1 og 5 år | 36.514.039 | 49.488.463 |
| Langfristet del | 366.529.131 | 363.863.093 |
| Inden for 1 år | 9.148.286 | 9.126.909 |
| | 375.677.417 | 372.990.002 |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 10.705.903 | 10.559.168 |
| Langfristet del | 10.705.903 | 10.559.168 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 10.705.903 | 10.559.168 |

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Til sikkerhed for gæld på TDKK 375.677 er der afgivet sikkerhed i regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger, i alt TDKK 781.206. Der er stillet garanti overfor Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

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

KIRK KAPITAL A/S, Damhaven 5D, 7100 Vejle
Ejendomsselskabet CASA A/S, Horsens

12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| Finansielle indtægter | -449.001 | -1.085.568 |
| Finansielle omkostninger | 15.055.588 | 15.131.433 |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | -46.940.890 | 330.001 |
| Skat af årets resultat | 14.728.647 | 530.408 |
| | <u>-17.605.656</u> | <u>14.906.274</u> |

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | | |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Ændring i tilgodehavender | -6.940.081 | 14.547.599 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | 262.983 | 750.875 |
| Ændring i leverandører mv. | -143.881 | -7.752.966 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | -8.785.231 | 5.907.468 |
| | <u>-15.606.210</u> | <u>13.452.976</u> |

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Exxit 59 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger vedrørende lejemål

Driftsomkostninger vedrørende lejemål indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris med tillæg af opskrivninger og omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af salgspriser på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller baseret på markedsinformationer.

Regnskabspraksis

Investeringsjendomme (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancen dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

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

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

| | |
|----------------------------|---|
| Bruttomargin | $\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Overskudsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$ |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |