

Marselisborg Holding ApS

Jægergårdsgade 76, 2.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 12898002

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2017

Dirigent

Navn: Aksel Vestergaard Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Marselisborg Holding ApS
Jægergårdsgade 76, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 12898002

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Marselisborg Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.06.2017

Direktion

Aksel Vestergaard Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Marselisborg Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Marselisborg Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at selskabets aktivitet forventes at ophøre i 2017 efter salg af selskabets væsentligste aktiver. Årsregnskabet aflægges således ikke med henblik på fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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. 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 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, fortager 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.
- 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 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.

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

Aarhus, den 26.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom samt besiddelse af værdipapirer. Derudover fungerer selskabet som holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen finder, at 2016 har været et utilfredsstillende år.

Årets resultat er et underskud på 150 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital udgør ÷37.641 t.kr. pr. 31.12.2016. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 2.565 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er en vis usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme. Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendom er forsvarligt målt. Ejendommen er udbudt til salg i 2017.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forvetning, at selskabets aktivitet ophører i 2017, hvorfor regnskabet ikke aflægges med fortsat drift for øje. Der henvises til note 1. Der udestår endelige aftaler med selskabets banker omkring processen med afviklingen af selskabet, herunder dets datterselskab.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		13.865	(59.853)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.565.000	150.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	2.714.275
Personaleomkostninger	2	(41.584)	(48.413)
Af- og nedskrivninger	3	(175.000)	190.000
Driftsresultat		2.362.281	2.946.009
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.784.665	2.887.454
Andre finansielle indtægter		0	11
Andre finansielle omkostninger		(5.485.298)	(3.845.044)
Resultat før skat		661.648	1.988.430
Skat af årets resultat	4	(812.000)	544.000
Årets resultat		(150.352)	2.532.430
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.784.665	2.374.290
Overført resultat		(3.935.017)	158.140
		(150.352)	2.532.430

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		11.250.000	8.685.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	11.250.000	8.685.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.688.566	8.903.901
Andre tilgodehavender		0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	12.688.566	8.903.901
Anlægsaktiver		23.938.566	17.588.901
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		339.602	358.092
Udskudt skat		0	544.000
Andre tilgodehavender		47.317	21.324
Tilgodehavende selskabsskat		0	389
Periodeafgrænsningsposter		3.800	25.000
Tilgodehavender		390.719	948.805
Likvide beholdninger		403	403
Omsætningsaktiver		391.122	949.208
Aktiver		24.329.688	18.538.109

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.158.955	2.374.290
Overført overskud eller underskud		<u>(43.999.911)</u>	<u>(40.064.894)</u>
Egenkapital		<u>(37.640.956)</u>	<u>(37.490.604)</u>
Udskudt skat		<u>268.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>268.000</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.922.057	5.288.022
Bankgæld		<u>5.327.436</u>	<u>9.730.511</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.249.493</u>	<u>15.018.533</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	365.965	356.159
Bankgæld		42.793.524	22.585.638
Deposita		143.841	169.631
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.814	23.574
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.152	101.164
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.681.877	4.389.382
Anden gæld		<u>3.359.978</u>	<u>13.384.632</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>51.453.151</u>	<u>41.010.180</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.702.644</u>	<u>56.028.713</u>
Passiver		<u>24.329.688</u>	<u>18.538.109</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.374.290	(40.064.894)	(37.490.604)
Årets resultat	0	3.784.665	(3.935.017)	(150.352)
Egenkapital ultimo	200.000	6.158.955	(43.999.911)	(37.640.956)

Noter

1. Going concern

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktivitet ophører i løbet af 2017 efter frasalg af selskabets væsentligste aktiver. Ledelsen har derfor ikke aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Selskabets væsentligste aktiver er indregnet til netto salgspriser. Gældsforpligtelser er indregnet til amortiseret kostpris. Ledelsen forventer ikke at indfrielse af gælden til dagsværdi afviger væsentligt herfra.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Pensioner	39.000	39.000
Andre personaleomkostninger	2.584	9.413
	41.584	48.413
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	175.000	(190.000)
	175.000	(190.000)
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	812.000	(544.000)
	812.000	(544.000)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.866.949	0
Tilgange	0	175.000
Afgange	0	(175.000)
Kostpris ultimo	4.866.949	0
Dagsværdireguleringer primo	3.818.051	0
Årets dagsværdireguleringer	2.565.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.383.051	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.250.000	0

Selskabets investeringsejendomme er sat til salg ved ekstern mægler. Ejendommen er pr. 31. december 2016 indregnet til forventet nettosalgpris.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.529.611	2.792.000
Kostpris ultimo	6.529.611	2.792.000
Opskrivninger primo	2.374.290	0
Andel af årets resultat	3.784.665	0
Opskrivninger ultimo	6.158.955	0
Nedskrivninger primo	0	(2.792.000)
Nedskrivninger ultimo	0	(2.792.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.688.566	0

I årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Trøjborg ApS er egenkapitalen pr. 31.12.2016 målt til 0 kr. Forskellen til målingen i Marselisborg Holding ApS skyldes, at Ejendomsselskabet Trøjborg ApS har hensat

Noter

12.689 t.kr. til dækning af kautionsforpligtelse overfor Marselisborg Holding ApS' mellemværende med Jyske Bank.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u> %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Ejendomsselskabet Trøjborg ApS	Aarhus	100,0

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	365.965	356.159	4.922.057	3.831.016
Bankgæld	0	0	5.327.436	9.730.511
	365.965	356.159	10.249.493	13.561.527

Selskabets aktivitet forventes at ophøre i 2017. Pr. 31. december 2016 er forfaldsfordelingen af selskabets gældsforpligtelser oplyst i henhold til gældende låneaftaler.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. og skadesløsbrev nom. 4.500 t.kr. i ejendom, indestående på sikringskonti samt selskabets anparter i Ejendomsselskabet Trøjborg ApS.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.250 t.kr.

Noter

Indestående på sikringskonti udgør 0 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens gæld til banker. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 16.371 t.kr. (2015: 17.171 t.kr.).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Going concern

Ledelsen har vurderet, at going-concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Årsrapporten er, bortset fra nedenstående ændringer i anvendt regnskabspraksis, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning og måling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdireguleringer af renteswaps, der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnet i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Effekt af praksisændringer

Den samlede virkning af praksisændringerne udgør således en reduktion af årets resultat med 552 t.kr. Balancesummen er uændret ligesom egenkapitalen pr. 31.12.2016 reguleres med 0 kr., idet effekten er indtægtsført direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen side 10. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 har ingen effekt på balancesum og egenkapital. Resultatet for 2015 er forringet med 2.714 t.kr. i forhold til det tidligere aflagte regnskab for 2015, men idet effekten indregnes direkte på egenkapitalen, så er egenkapitalen uændret pr. 01.01.2016.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes og periodiseres i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med den danske dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

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 klarlægning 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

3-5 år

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 tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme eller en forventet kvm.-pris.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.