
H.S. Kryolitentreprise A/S

Østbanegade 21, st. tv., 2100 København Ø

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 12 93 31 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/05 2020

Torben Krag
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for H.S. Kryolitentreprise 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2020

Direktion

Torben Krag

Bestyrelse

Merete Jørgensen
formand

Finn Harald Simonsen

Peter Bro Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H.S. Kryolitreprise A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Kryolitreprise A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 11. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.S. Kryolitreprise A/S
Østbanegade 21, st. tv.
2100 København Ø

CVR-nr.: 12 93 31 93
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. april 1989
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Merete Jørgensen, formand
Finn Harald Simonsen
Peter Bro Poulsen

Direktion

Torben Krag

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		29.642.098	26.235.146
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-25.556.664	-43.429.175
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.085.434	-17.194.029
Personaleomkostninger	3	-2.823.659	-2.401.940
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-33.641	-29.535
Resultat før finansielle poster		1.228.134	-19.625.504
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-928.589	-52.134
Finansielle indtægter	5	7.049.699	3.260.359
Finansielle omkostninger	6	-32.059.694	-24.080.861
Resultat før skat		-24.710.450	-40.498.140
Skat af årets resultat	7	6.091.675	6.220.465
Årets resultat		-18.618.775	-34.277.675

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-18.618.775	-34.277.675
		-18.618.775	-34.277.675

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	9	803.719.000	795.105.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	123.180	111.011
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	110.024.000	111.612.000
Materielle anlægsaktiver		913.866.180	906.828.011
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	8.287.175	9.215.764
Finansielle anlægsaktiver		8.287.175	9.215.764
Anlægsaktiver		922.153.355	916.043.775
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	39.718
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.454.866	945.852
Andre tilgodehavender		3.541.646	3.274.638
Periodeafgrænsningsposter		0	6.052
Tilgodehavender		5.996.512	4.266.260
Værdipapirer		64.473.705	63.101.252
Likvide beholdninger		4.677.606	3.556.525
Omsætningsaktiver		75.147.823	70.924.037
Aktiver		997.301.178	986.967.812

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Overført resultat		146.449.772	165.068.547
Egenkapital	11	156.949.772	175.568.547
Hensættelse til udskudt skat		53.421.957	59.513.632
Hensatte forpligtelser		53.421.957	59.513.632
Ansvarlig lånekapital tilknyttede virksomheder		101.667.808	50.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		533.068.151	374.230.018
Kreditinstitutter i øvrigt - Langfristet		0	163.175.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.506.964	7.379.658
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.284.841	140.526.534
Langfristede gældsforpligtelser	12	767.527.764	735.311.846
Gæld til realkreditinstitutter	12	8.891.242	8.246.117
Kreditinstitutter i øvrigt - Kortfristet	12	2.015.465	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.979.616	3.322.054
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	1.554.140	2.002.103
Anden gæld		583.699	606.306
Periodeafgrænsningsposter, passiver		2.377.523	2.397.207
Kortfristede gældsforpligtelser		19.401.685	16.573.787
Gældsforpligtelser		786.929.449	751.885.633
Passiver		997.301.178	986.967.812
Begivenheder efter balancedagen	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. H.S.Kryolitentreprise A/S's resultat for 2020 forventes, at blive påvirket negativt af Covid-19 for så vidt angår værdipapirer, huslejeindtægter fra erhvervslejemålene samt på resultatet i sit datterselskab Charlottehaven A/S. Herudover har selskabet afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Charlottehaven A/S, som kan medføre ydelse af lån til økonomisk støtte af dette selskabs drift.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at kvantificere effekten, men påvirkningen vil ikke ændre på selskabets forudsætning om fortsat drift.

2 Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er administration af ejendommen Charlottehaven med 178 boliglejemål samt 3 erhvervslejemål udlejet til henholdsvis Københavns Kommune Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltning samt Charlottehaven A/S

3 Personaleomkostninger

	2019 DKK	2018 DKK
Lønninger	2.777.739	2.372.094
Andre omkostninger til social sikring	45.920	29.846
	2.823.659	2.401.940
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3

4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	33.641	29.535
	33.641	29.535

5 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	16.752	10.704
Andre finansielle indtægter	7.032.947	3.249.655
	7.049.699	3.260.359

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.719.069	4.414.751
Andre finansielle omkostninger	26.340.625	19.666.110
	32.059.694	24.080.861
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-6.091.675	-6.220.465
	-6.091.675	-6.220.465
8 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	288.674	173.507.242
Tilgang i årets løb	45.810	32.582.664
Kostpris 31. december	334.484	206.089.906
Opskrivninger 1. januar	0	0
Opskrivninger 31. december	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	177.663	61.895.242
Årets nedskrivninger	0	34.170.664
Årets afskrivninger	33.641	0
Ned- og afskrivninger 31. december	211.304	96.065.906
Regnskabsmæssig værdi 31. december	123.180	110.024.000

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	559.105.189
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>559.105.189</u>
Værdireguleringer 1. januar	235.999.811
Årets værdireguleringer	8.614.000
Værdireguleringer 31. december	<u>244.613.811</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>803.719.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-model).

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	803.719.000	795.105.000
Budgetperiode	5 år	5 år
Terminalperiode, dagsværdi	682.124.004	655.596.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vækst i terminalperioden	1,00%	1,00%
Afkastkrav - Boligdelen	3,50%	3,50%
Afkastkrav - Erhvervsdelen	4,51%	4,75%

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	20.127.500	20.127.500
Kostpris 31. december	20.127.500	20.127.500
Værdireguleringer 1. januar	-10.911.736	-10.859.602
Årets resultat	-928.589	-52.134
Værdireguleringer 31. december	-11.840.325	-10.911.736
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.287.175	9.215.764

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Charlottehaven A/S	København	1.500.000	100%	8.287.174	-928.589

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.500.000	165.068.547	175.568.547
Årets resultat	0	-18.618.775	-18.618.775
Egenkapital 31. december	10.500.000	146.449.772	156.949.772

Noter til årsregnskabet

12 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Ansvarlig lånekapital tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	101.667.808	50.000.000
Langfristet del	101.667.808	50.000.000
Inden for 1 år	0	0
	101.667.808	50.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	497.772.700	339.310.401
Mellem 1 og 5 år	35.295.451	34.919.617
Langfristet del	533.068.151	374.230.018
Inden for 1 år	8.891.242	8.246.117
	541.959.393	382.476.135
Kreditinstitutter i øvrigt - Langfristet		
Mellem 1 og 5 år	0	163.175.636
Langfristet del	0	163.175.636
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.015.465	0
	2.015.465	163.175.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	7.506.964	7.379.658
Langfristet del	7.506.964	7.379.658
Inden for 1 år	0	0
	7.506.964	7.379.658
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	118.961.160	132.447.558
Mellem 1 og 5 år	6.323.681	8.078.976
Langfristet del	125.284.841	140.526.534
Inden for 1 år	1.554.140	2.002.103
	126.838.981	142.528.637

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme	803.719.000	795.105.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Værdipapirer	64.473.705	63.101.252
Likvide beholdninger	2.487.155	2.331.447

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskabet Charlottet haven A/S om økonomisk støtte frem til 31. december 2021.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Selskabsskat vises i årsrapporterne for de respektive selskaber i sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

14 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn	Hjemsted
Harald Simonsens Ejendomskontor aps	København

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.S. Kryolitreprise A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet består af regnskabsposterne nettoomsætning, værdiregulering af investeringsaktiver, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris 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 i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendommene måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Investeringsjendommene har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende andre eksterne omkostninger.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter officielt handlet papirer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

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

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, passiver opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.