

Madsen & Madsen A/S

Viskum Skovvej 3, 8830 Tjele
CVR-nr. 14 92 32 09

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.18

Mogens Madsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Selskabet

Madsen & Madsen A/S
Viskum Skovvej 3
8830 Tjele
Hjemsted: Tjele
CVR-nr.: 14 92 32 09
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

Direktion

Mogens Madsen

Bestyrelse

Anni Arhndt Nysom
Per Arhndt Madsen
Mogens Madsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Hvidbjerg Bank

Modervirksomhed

Enesto Holding ApS, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18 for Madsen & Madsen 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. 31.05.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 30. november 2018

Direktionen

Mogens Madsen

Bestyrelsen

Anni Arhndt Nysom

Per Arhndt Madsen

Mogens Madsen

Til kapitalejeren i Madsen & Madsen A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Madsen & Madsen A/S for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres likviditet eller at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i talt med finansieringsbehovet. Der er på nuværende tidspunkt ikke en forventning om, at selskabet vil få tilført yderligere likviditet eller forøget den nuværende aktivitet, og dermed vil kunne fortsætte driften. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 afkræftende 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Som det fremgår af afsnittet "Afkæftende konklusion", er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

I strid med momsloven, er der i årets løb ikke indsendt momsangivelser til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Viborg, den 30. november 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i formuepleje og ejendomsbesiddelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Afkastkravene, der ligger til grund for den fastlagte dagsværdi for selskabet ejendomme udgør mellem 7,25-9,25%, hvilket efter ledelsens skøn er udtryk for det gældende markedsniveau i det pågældende geografiske område.

Ledelsen gør samtidig opmærksom på, at værdiansættelse af investeringsejendomme altid er forbundet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er væsentligt negativt påvirket af negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. De negative værdireguleringer sker som følge af manglede udlejning samt eksterne vurderinger af værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje.

Resultat før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme er positivt med t.DKK 110, men dette er ikke tilstrækkeligt til at dække finansieringsomkostningerne, hvilket ligeledes kan tilskrives den manglende udlejning af en række af selskabets lejemål.

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.17 - 31.05.18 udviser et resultat på DKK -926.284 mod DKK 97.274 for tiden 01.06.16 - 31.05.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.336.

Ledelsen finder årets resultat meget utilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditetsmæssige situation er meget begrænset, og der er behov for etablering af kreditfaciliteter såfremt selskabet skal kunne fortsætte driften. Selskabets største lejemål står fortsat stort set tomt, og det er ikke lykkedes at finde nye lejere. Der er indgået aftale med selskabets pengeinstitut omkring rente- og afdragsfrihed på banklån frem til den 31.12.18.

Ledelsen er i proces med at sælge to af selskabets ejendomme samt et grundstykke. Derudover søges tomme lejemål løbende udlejet, og ledelsen forventer, at nogle af selskabets lejemål vil blive udlejet i det kommende regnskabsår.

Det er ledelsens forventning, at alle eller flere af ovenstående forhold realiseres i det kommende regnskabsår, hvorfor ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et mindre positivt resultat før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i det kommende regnskabsår, idet ledelsen fortsat forsøger at genudleje de tomme lejemål.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Bruttofortjeneste	110.369	363.297
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.091.575	-24.000
	Resultat af primær drift	-981.206	339.297
	Finansielle indtægter	6.531	23.754
3	Finansielle omkostninger	-215.609	-229.138
	Resultat før skat	-1.190.284	133.913
4	Skat af årets resultat	264.000	-36.639
	Årets resultat	-926.284	97.274
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-926.284	97.274
	I alt	-926.284	97.274

AKTIVER		31.05.18	31.05.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.548.000	8.639.575
5	Materielle anlægsaktiver i alt	7.548.000	8.639.575
	Deposita	0	15.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	15.000
	Anlægsaktiver i alt	7.548.000	8.654.575
	Råvarer og hjælpematerialer	449.609	449.609
	Varebeholdninger i alt	449.609	449.609
	Andre tilgodehavender	10.506	0
	Periodeafgrænsningsposter	20.159	26.207
	Tilgodehavender i alt	30.665	26.207
	Omsætningsaktiver i alt	480.274	475.816
	Aktiver i alt	8.028.274	9.130.391

	31.05.18	31.05.17
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-476.664	449.620
Egenkapital i alt	23.336	949.620
Hensættelser til udskudt skat	231.000	495.000
Hensatte forpligtelser i alt	231.000	495.000
6 Ansvarlig lånekapital	300.000	300.000
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.737.224	4.008.786
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.675.251	1.716.887
6 Selskabsskat	0	4.884
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.712.475	6.030.557
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	340.000	204.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.136.841	1.042.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.315	97.058
Gæld til tilknyttede virksomheder	53.118	74.774
Deposita	46.700	130.700
Selskabsskat	4.884	7.436
Anden gæld	340.605	98.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.061.463	1.655.214
Gældsforpligtelser i alt	7.773.938	7.685.771
Passiver i alt	8.028.274	9.130.391
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.06.16 - 31.05.17		
Saldo pr. 01.06.16	500.000	352.346
Forslag til resultatdisponering	0	97.274
Saldo pr. 31.05.17	500.000	449.620
Egenkapitalopgørelse for 01.06.17 - 31.05.18		
Saldo pr. 01.06.17	500.000	449.620
Forslag til resultatdisponering	0	-926.284
Saldo pr. 31.05.18	500.000	-476.664

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditetsmæssige situation er meget begrænset, og der er behov for etablering af kreditfaciliteter såfremt selskabet skal kunne fortsætte driften. Selskabets største lejemål står fortsat stort set tomt, og det er ikke lykkedes at finde nye lejere. Der er indgået aftale med selskabets pengeinstitut omkring rente- og afdragsfrihed på banklån frem til den 31.12.18.

Ledelsen er i proces med at sælge to af selskabets ejendomme samt et grundstykke. Derudover søges tomme lejemål løbende udlejet, og ledelsen forventer, at nogle af selskabets lejemål vil blive udlejet i det kommende regnskabsår.

Det er ledelsens forventning, at alle eller flere af ovenstående forhold realiseres i det kommende regnskabsår, hvorfor ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.06.17 - 31.05.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Afkastkravene, der ligger til grund for den fastlagte dagsværdi for selskabets ejendomme udgør mellem 7,25-9,25%, hvilket efter ledelsens skøn er udtryk for det gældende markedsniveau i det pågældende geografiske område.

Ledelsen gør samtidig opmærksom på, at værdiansættelse af investeringsejendomme altid er forbundet med usikkerhed.

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.869	6.244
Øvrige finansielle omkostninger	213.740	222.894
I alt	215.609	229.138

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	4.884
Årets regulering af udskudt skat	-264.000	31.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	755
I alt	-264.000	36.639

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.06.17	7.115.545	168.568
Afgang i året	0	-168.568
Kostpris pr. 31.05.18	7.115.545	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.06.17	0	-168.568
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	168.568
Af- og nedskrivninger pr. 31.05.18	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.17	1.524.030	0
Dagsværdireguleringer i året	-1.091.575	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.18	432.455	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.18	7.548.000	0

5. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Selskabet har desuden anvendt en vurderingsmand til fastsættelsen af dagsværdien af to af selskabets investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 533 og afkastkrav i intervallet 7,25-9,25%. Afkastkravet for den enkelte ejendom er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 350. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på DKK 350.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.18	Gæld i alt 31.05.17
Ansvarlig lånekapital	0	300.000	300.000	300.000
Gæld til realkreditinstitutter	272.000	2.686.000	4.009.224	4.144.786
Gæld til øvrige kreditinstitutter	68.000	1.108.500	1.743.251	1.784.887
Selskabsskat	0	0	0	4.884
I alt	340.000	4.094.500	6.052.475	6.234.557

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en restløbetid på 43 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 4, i alt t.DKK 172.

7. Eventualforpligtelser - fortsat -

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabets gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Moderselskabets gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 5 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.737, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.836, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.548. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter på driftsmidler.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, bil-drift, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursgevinster på gældsforpligtelser.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.