
Krabbe A/S

Nupark 45, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2019

Jes E. Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Krabbe 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 4. juni 2019

Direktion

Peter Krabbe
direktør

Bestyrelse

Kristian Krabbe
formand

Peter Krabbe

Jes E. Andersen

Kathrine B. Krabbe

Frederik Krabbe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Krabbe A/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Holstebro, den 4. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Selskabsoplysninger

Selskabet	Krabbe A/S Nupark 45 7500 Holstebro Telefon: 97452233 CVR-nr.: 16 48 21 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
Bestyrelse	Kristian Krabbe, formand Peter Krabbe Jes E. Andersen Kathrine B. Krabbe Frederik Krabbe
Direktion	Peter Krabbe
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltvej 16 7500 Holstebro
Advokat	Advokathuset A/S Hjaltvej 14 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning

Hoved- og nøgletal

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

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	8.945	2.797	2.199	2.562	2.436
Resultat før finansielle poster	7.948	1.922	1.345	1.757	607
Årets resultat	6.245	1.115	1.107	2.399	1.165
Balance					
Balancesum	89.537	77.547	46.362	39.723	44.052
Egenkapital	20.322	14.289	13.019	12.010	9.611
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,9%	2,5%	2,9%	4,4%	1,4%
Soliditetsgrad	22,7%	18,4%	28,1%	30,2%	21,8%
Forrentning af egenkapital	36,1%	8,2%	8,8%	22,2%	12,8%

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.265.564	2.153.171
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.679.000	643.600
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.944.564	2.796.771
Personaleomkostninger	2	-987.552	-866.233
Af- og nedskrivninger		-9.480	-8.062
Resultat før finansielle poster		7.947.532	1.922.476
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		527.957	89.701
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	46.146	-92.948
Finansielle indtægter	4	21.151	39.370
Finansielle omkostninger	5	-692.888	-516.345
Resultat før skat		7.849.898	1.442.254
Skat af årets resultat	6	-1.605.032	-327.680
Årets resultat		6.244.866	1.114.574

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	416.000	211.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	527.957	889.701
Overført resultat	5.300.909	13.273
	6.244.866	1.114.574

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	8	64.471.000	58.792.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	117.609	76.881
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	17.255.812	13.193.312
Materielle anlægsaktiver		81.844.421	72.062.193
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	2.464.285	1.936.328
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	2.989.669	2.443.523
Finansielle anlægsaktiver		5.453.954	4.379.851
Anlægsaktiver		87.298.375	76.442.044
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.065	34.717
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.105.211	842.311
Andre tilgodehavender		19.919	19.919
Periodeafgrænsningsposter		8.805	14.989
Tilgodehavender		2.239.000	911.936
Likvide beholdninger		0	193.298
Omsætningsaktiver		2.239.000	1.105.234
Aktiver		89.537.375	77.547.278

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.430.952	902.995
Overført resultat		17.974.858	12.673.949
Foreslået udbytte for regnskabsåret		416.000	211.600
Egenkapital	11	20.321.810	14.288.544
Hensættelse til udskudt skat		3.860.505	2.441.526
Hensatte forpligtelser		3.860.505	2.441.526
Gæld til realkreditinstitutter		59.196.307	44.051.574
Langfristede gældsforpligtelser	12	59.196.307	44.051.574
Gæld til realkreditinstitutter	12	582.015	368.579
Kreditinstitutter		4.234.916	15.274.543
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		129.588	55.120
Selskabsskat		94.364	45.410
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		52.048	63.360
Anden gæld		1.065.822	958.622
Kortfristede gældsforpligtelser		6.158.753	16.765.634
Gældsforpligtelser		65.355.060	60.817.208
Passiver		89.537.375	77.547.278
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har, i lighed med tidligere år, været udlejningsvirksomhed samt investering i ejendomme.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	987.552	866.233
	987.552	866.233
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	46.146	-32.948
Afskrivning af goodwill	0	-60.000
	46.146	-92.948
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	18.035	35.671
Andre finansielle indtægter	3.116	3.699
	21.151	39.370
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	692.888	516.345
	692.888	516.345

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	186.053	132.770
Årets udskudte skat	1.418.979	194.910
	1.605.032	327.680
7 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	88.743	13.193.312
Tilgang i årets løb	50.208	4.062.500
Kostpris 31. december	138.951	17.255.812
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.862	0
Årets afskrivninger	9.480	0
Ned- og afskrivninger 31. december	21.342	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	117.609	17.255.812
Afskrives over	5-10 år	
8 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		49.396.499
Kostpris 31. december		49.396.499
Værdireguleringer 1. januar		9.395.501
Årets værdireguleringer		5.679.000
Værdireguleringer 31. december		15.074.501
Regnskabsmæssig værdi 31. december		64.471.000

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for ejendommene i Århus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	37.298.000	32.953.000
Budgetperiode	2019	2018
Nettoleje	1.610.490	1.478.200
Afkastkrav beboelse	3,81%-4,6%	4%-4,6%
Afkastkrav erhverv	6%	6%

Dagsværdien for ejendommene i Holstebro er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.173.000	25.839.000
Budgetperiode	2018	2018
Nettoleje	2.112.926	2.012.525
Afkastkrav beboelse	5,93%	6,25%
Afkastkrav erhverv	9,5%	9,5%
Afkastkrav kontor	7,65%	7,65%

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,81 % - 9,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	71.845.000	64.471.000	57.097.000
Ændring i dagsværdi	7.374.000	0	-7.374.000

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.033.333	500.000
Tilgang i årets løb	0	533.333
Kostpris 31. december	<u>1.033.333</u>	<u>1.033.333</u>
Værdireguleringer 1. januar	902.995	13.294
Årets resultat	527.957	889.701
Værdireguleringer 31. december	<u>1.430.952</u>	<u>902.995</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.464.285</u>	<u>1.936.328</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%	816.515	336.340
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	67%	2.471.655	287.423

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.836.391	2.836.391
Tilgang i årets løb	500.000	0
Kostpris 31. december	<u>3.336.391</u>	<u>2.836.391</u>
Værdireguleringer 1. januar	-392.868	-299.920
Årets resultat	-451	-32.948
Afskrivning på goodwill	0	-60.000
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	46.597	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-346.722</u>	<u>-392.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.989.669</u>	<u>2.443.523</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Wiums Renseri ApS	Holstebro	164.104	35%	-262.320	-129.185
Krabbe, Strand & Suhr A/S	Holstebro	5.000.000	50%	4.979.338	-902
KJB Ejendomme ApS *	Holstebro	1.500.000	33%	500.000	0

* Investeringen er indregnet til kostpris pr. 31/12-2018, da første regnskabsperiode afsluttes 31/12-2019 for dette selskab.

11 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	902.995	12.673.949	211.600	14.288.544
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-211.600	-211.600
Årets resultat	0	527.957	5.300.909	416.000	6.244.866
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>1.430.952</u>	<u>17.974.858</u>	<u>416.000</u>	<u>20.321.810</u>

Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 500.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> DKK
A-aktier	100	100.000
B-aktier	400	400.000
		<u>500.000</u>

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

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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	53.932.949	40.060.891
Mellem 1 og 5 år	5.263.358	3.990.683
Langfristet del	59.196.307	44.051.574
Inden for 1 år	582.015	368.579
	<u>59.778.322</u>	<u>44.420.153</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	77.791.812	68.235.312
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i Åglimt 3, 7500 Holstebro	2.660.000	2.364.000
Ejerpantebrev på i alt TDKK 5.000, der giver pant i Silkeborgvej 234-236, 8230 Åbyhøj	30.843.812	26.781.312

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 650 for Wiums Renseri ApS' mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 500 for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 3.000 for Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS' mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Partner A/S' mellemværende med bankforbindelse. Krabbe & Partner A/S har pr. 31/12 2018 en gæld på DKK 689.187.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Kjær ApS' mellemværende med bankforbindelse. Krabbe & Kjær ApS har pr. 31/12 2018 en gæld på DKK 7.945.461.

Koncernes selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Koncernens resterende selskabsskat for 2018 udgør DKK 94.002.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af nettoomsætning 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme 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.

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle 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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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 forsikringspræmier.

Egenkapital

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 gældsmetode 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

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$