
Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS

Grønnegade 22, 7800 Skive

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 16 72 42 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/11 2018

Ole Finderup
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 22. november 2018

Direktion

Hans Jørgen Stærk

Birgit Bisgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skive, den 22. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS
Grønnegade 22
7800 Skive

CVR-nr.: 16 72 42 46
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Skive

Direktion

Hans Jørgen Stærk
Birgit Bisgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Pengeinstitut

Salling Bank A/S
Frederiksgade 6
7800 Skive

Danske Bank A/S
Dalgasgade 27, 1.
7400 Herning

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 704.266, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 10.901.246.

Årets resultat anses efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Det er ledelsens opfattelse, at den samlede anskaffelsessum af grunde og bygninger i årsrapporten ca. DKK 138 mio. inkl. tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder kan dække over ikke helt uvæsentlige forskelle mellem dagsværdi og bogført værdi på de enkelte ejendomme. Det er dog vurderingen, at den samlede medtagne værdi på DKK 138 mio. er udtryk for et forsigtigt skøn over dagsværdien af den samlede ejendomsportefølje og tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, som også baseres på værdi af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		8.395.496	10.605.421
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.395.496	10.605.421
Personaleomkostninger	1	-4.854.936	-4.683.177
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-41.664	-46.709
Resultat før finansielle poster		3.498.896	5.875.535
Finansielle indtægter	2	209.417	6.819.180
Finansielle omkostninger	3	-2.605.897	-4.496.009
Resultat før skat		1.102.416	8.198.706
Skat af årets resultat	4	-398.150	-2.145.744
Årets resultat		704.266	6.052.962

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	6.000.000
Overført resultat	404.266	52.962
	704.266	6.052.962

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	6	134.569.988	130.859.207
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	89.899	69.075
Indretning af lejede lokaler	5	21.374	32.062
Materielle anlægsaktiver		134.681.261	130.960.344
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.918.923	4.375.461
Finansielle anlægsaktiver		3.918.923	4.375.461
Anlægsaktiver		138.600.184	135.335.805
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.634	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		534.459	525.448
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	235.952
Andre tilgodehavender		411.146	764.080
Tilgodehavender		1.000.239	1.525.480
Værdipapirer		0	112.077
Likvide beholdninger		72.895	11.044.400
Omsætningsaktiver		1.073.134	12.681.957
Aktiver		139.673.318	148.017.762

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		201.000	201.000
Overført resultat		10.400.246	9.995.980
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	6.000.000
Egenkapital	8	10.901.246	16.196.980
Hensættelse til udskudt skat	9	2.611.000	2.443.000
Hensatte forpligtelser		2.611.000	2.443.000
Gæld til realkreditinstitutter		113.553.126	117.045.088
Gældsbreve		5.040.000	5.040.000
Huslejedepositum		2.776.700	2.597.500
Langfristede gældsforpligtelser	10	121.369.826	124.682.588
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.501.892	3.183.094
Gældsbreve	10	120.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.486	101.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		287.621	592.339
Gæld til associerede virksomheder		2.445	0
Anden gæld		755.802	698.690
Kortfristede gældsforpligtelser		4.791.246	4.695.194
Gældsforpligtelser		126.161.072	129.377.782
Passiver		139.673.318	148.017.762
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.986.303	3.816.749
Pensioner	582.913	595.084
Andre omkostninger til social sikring	163.289	125.079
Andre personaleomkostninger	122.431	146.265
	4.854.936	4.683.177
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	13
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	200.051	555.528
Andre finansielle indtægter	9.366	6.263.652
	209.417	6.819.180
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.126	5.771
Andre finansielle omkostninger	2.599.771	4.490.238
	2.605.897	4.496.009
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat (sambeskatningsbidrag)	263.036	1.965.744
Årets udskudte skat	168.000	180.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-32.886	0
	398.150	2.145.744

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	531.776	100.672
Tilgang i årets løb	51.800	0
Afgang i årets løb	-35.515	0
Kostpris 30. juni	548.061	100.672
Af- og nedskrivninger 1. juli	462.701	68.610
Årets afskrivninger	30.976	10.688
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-35.515	0
Af- og nedskrivninger 30. juni	458.162	79.298
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	89.899	21.374
Afskrives over	3-5 år	5 år

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	130.859.208
Tilgang i årets løb	3.710.780
Kostpris 30. juni	134.569.988
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	134.569.988

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien måles ud fra et afkastkrav på 6,25% og en tomgangs- og markedsleje svarende til den gennemsnitlige realiserede i de seneste 3 år samt forventninger til 2018/19. Forventninger til 2018/19 er baseret på historisk udvikling på lejemål samt forventninger til udleje af nyopførte lejemål.

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	145.650	145.650
Kostpris 30. juni	145.650	145.650
Værdireguleringer 1. juli	-145.650	-145.650
Værdireguleringer 30. juni	-145.650	-145.650
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Stop ApS	Skive	125.000	50%	-289.652	-30.416
L.P. Invest Skive ApS	Skive	125.000	67%	-442.182	-78.742

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	201.000	9.995.980	6.000.000	16.196.980
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	404.266	300.000	704.266
Egenkapital 30. juni	201.000	10.400.246	300.000	10.901.246

Selskabskapitalen består af 201 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.604.000	4.383.000
Låneomkostninger	-35.000	-37.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-1.958.000	-1.903.000
	2.611.000	2.443.000

10 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	93.404.188	99.211.141
Mellem 1 og 5 år	20.148.938	17.833.947
Langfristet del	113.553.126	117.045.088
Inden for 1 år	3.501.892	3.183.094
	117.055.018	120.228.182

Gældsbreve

Efter 5 år	4.560.000	4.560.000
Mellem 1 og 5 år	480.000	480.000
Langfristet del	5.040.000	5.040.000
Inden for 1 år	120.000	120.000
	5.160.000	5.160.000

Huslejedepositum

Mellem 1 og 5 år	2.776.700	2.597.500
Langfristet del	2.776.700	2.597.500
Inden for 1 år	0	0
	2.776.700	2.597.500

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 117.055 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 134.570.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut:

Løbenr. 0004 skadesløsbrev i matr. nr. 0106 C Nykøbing M. Bygrunde	650.000	650.000
Løbenr. 0011 ejerpantebrev i matr. nr. 0001 R Vinderupgaard Sahl Ejerlejlighed nr. 1-8	1.509.700	1.509.700

Til sikkerhed for moderselskabet Ejendomsselskabet City Holding 7800 Skive ApS's mellemværende med pengeinstitut er stillet ejerpantebrev i matr. nr. 0001 R Vinderupgaard Sahl Ejerlejlighed nr. 1-8 på DKK 1.509.700.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet City Holding, 7800 Skive ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for de tilknyttede virksomheder Stop ApS (maks. DKK 425.000) og L.P. Invest Skive ApS's (67%) mellemværende med pengeinstitut.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes som årets lejeindtægt under hensyntagen til sædvanlige periodiseringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte udlejningsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsudgifter 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

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, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lave-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

re 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. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til tilknyttede virksomheder, der værdiansættes til den pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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.