
Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS

Grønnegade 22, 7800 Skive

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 16 72 42 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/11 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 23. november 2017

Direktion

Hans Jørgen Stærk

Jens Peter Stærk

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet City 7800 Skive ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 23. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

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
Jens Peter Stærk

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 2016/17 udviser et overskud på DKK 6.052.962, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 16.196.980.

Årets resultat anses efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Det er ledelsens opfattelse, at den samlede anskaffelsessum af grunde og bygninger i årsrapporten ca. DKK 135 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 135 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		10.605.421	8.915.331
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		10.605.421	8.915.331
Personaleomkostninger	1	-4.683.177	-2.984.321
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-46.709	-42.970
Resultat før finansielle poster		5.875.535	5.888.040
Finansielle indtægter	2	6.819.180	3.216.898
Finansielle omkostninger	3	-4.496.009	-7.898.738
Resultat før skat		8.198.706	1.206.200
Skat af årets resultat	4	-2.145.744	-662.088
Årets resultat		6.052.962	544.112

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	8.000.000
Overført resultat	52.962	-7.455.888
	6.052.962	544.112

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	6	130.859.207	115.629.387
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	69.075	87.296
Indretning af lejede lokaler	5	32.062	42.750
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	0	3.063.546
Materielle anlægsaktiver		130.960.344	118.822.979
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		4.375.461	5.524.393
Finansielle anlægsaktiver		4.375.461	5.524.393
Anlægsaktiver		135.335.805	124.347.372
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		525.448	98.091
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		235.952	999
Andre tilgodehavender		764.080	1.168.667
Tilgodehavender		1.525.480	1.267.757
Værdipapirer		112.077	45.235.961
Likvide beholdninger		11.044.400	898.167
Omsætningsaktiver		12.681.957	47.401.885
Aktiver		148.017.762	171.749.257

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		201.000	201.000
Overført resultat		9.995.980	9.943.018
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	8.000.000
Egenkapital	8	16.196.980	18.144.018
Hensættelse til udskudt skat	9	2.443.000	2.263.000
Hensatte forpligtelser		2.443.000	2.263.000
Gæld til realkreditinstitutter		117.045.088	105.460.998
Kreditinstitutter		0	29.795.258
Gældsbreve		5.040.000	5.160.000
Huslejedepositum		2.597.500	2.336.400
Langfristede gældsforpligtelser	10	124.682.588	142.752.656
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.183.094	2.620.212
Kreditinstitutter	10	0	3.100.748
Gældsbreve	10	120.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.071	983.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		592.339	1.286.562
Anden gæld		698.690	478.402
Kortfristede gældsforpligtelser		4.695.194	8.589.583
Gældsforpligtelser		129.377.782	151.342.239
Passiver		148.017.762	171.749.257
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.816.749	2.531.534
Pensioner	595.084	285.594
Andre omkostninger til social sikring	125.079	93.383
Andre personaleomkostninger	146.265	73.810
	<u>4.683.177</u>	<u>2.984.321</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>9</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	555.528	0
Andre finansielle indtægter	6.263.652	3.216.898
	<u>6.819.180</u>	<u>3.216.898</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.771	233.871
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	6.682
Andre finansielle omkostninger	4.490.238	7.658.185
	<u>4.496.009</u>	<u>7.898.738</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat (sambeskatningsbidrag)	1.965.744	363.088
Årets udskudte skat	180.000	299.000
	<u>2.145.744</u>	<u>662.088</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. juli	524.756	100.672	3.063.546
Tilgang i årets løb	20.000	0	0
Afgang i årets løb	-12.980	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	-3.063.546
Kostpris 30. juni	<u>531.776</u>	<u>100.672</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	437.460	57.922	0
Årets afskrivninger	36.021	10.688	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-10.780	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>462.701</u>	<u>68.610</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>69.075</u>	<u>32.062</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>5 år</u>	

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	115.629.386
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	12.166.275
Overførsler i årets løb	3.063.546
Kostpris 30. juni	<u>130.859.207</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>130.859.207</u>

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 2017/18. Forventninger til 2017/18 er baseret på historisk udvikling på lejemål samt forventninger til udleje af nyopførte lejemål.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 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 ejjerandel	Egenkapital	Årets resultat
Stop ApS	Skive	125.000	50%	-259.235	-86.453
L.P. Invest Skive ApS	Skive	125.000	67%	-390.186	24.909

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	201.000	9.943.018	8.000.000	18.144.018
Betalt ordinært udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	52.962	6.000.000	6.052.962
Egenkapital 30. juni	201.000	9.995.980	6.000.000	16.196.980

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

	2017	2016
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.383.000	4.073.000
Låneomkostninger	-37.000	-39.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-1.903.000	-1.771.000
	2.443.000	2.263.000

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	99.211.141	92.015.444
Mellem 1 og 5 år	17.833.947	13.445.554
Langfristet del	117.045.088	105.460.998
Inden for 1 år	3.183.094	2.620.212
	120.228.182	108.081.210

Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	29.795.258
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	0	29.795.258
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	3.100.748
	0	32.896.006

Gældsbreve

Efter 5 år	4.560.000	4.680.000
Mellem 1 og 5 år	480.000	480.000
Langfristet del	5.040.000	5.160.000
Inden for 1 år	120.000	120.000
	5.160.000	5.280.000

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2017	2016
	DKK	DKK
Huslejedepositum		
Mellem 1 og 5 år	2.597.500	2.336.400
Langfristet del	2.597.500	2.336.400
Inden for 1 år	0	0
	2.597.500	2.336.400

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 120.228 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 130.859.

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 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

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

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme hvert år til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model. Væsentlige ændringer i forhold til kostprisen 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 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver under udførelse udgøres af ombygning og opførelse af bygninger, der på balancedagen endnu ikke er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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. 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 og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.