
Ålykke ApS

Stationsvej 2, 1., 7830 Vinderup

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 16 77 16 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/4 2019

Morten Vagn Petersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ålykke ApS.

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.

Vinderup, den 12. april 2019

Direktion

John B. Petersen

Morten Vagn Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ålykke ApS

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 Ålykke ApS 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.

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; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

mne24813

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ålykke ApS
Stationsvej 2, 1.
7830 Vinderup

CVR-nr.: 16 77 16 94
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holstebro

Direktion

John B. Petersen
Morten Vagn Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Carlsen Advokater
Tværgade 15A, 1.
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Dalgasgade 30
7400 Herning

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i datterselskaber, værdipapirer, ejendomme osv. samt øvrig kapitalforvaltning og al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 14.430, heraf værdireguleringer på TDKK 2.809, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 114.752.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.093	-2.993
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	2.809	2.759
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.902	-234
Distributionsomkostninger		-159	-214
Administrationsomkostninger	2	-331	-834
Resultat af ordinær primær drift		3.412	-1.282
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	17.701	8.807
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	1.467	3.336
Finansielle indtægter	6	2.455	2.272
Finansielle omkostninger	7	-11.938	-602
Resultat før skat		13.097	12.531
Skat af årets resultat	8	1.333	-87
Årets resultat		14.430	12.444

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.621	-3.558
Overført resultat	1.809	16.002
	14.430	12.444

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	9	37.213	35.356
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		93	124
Materielle anlægsaktiver		37.306	35.480
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	56.510	26.882
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	4.864	3.100
Andre tilgodehavender		22.133	9.819
Finansielle anlægsaktiver		83.507	39.801
Anlægsaktiver		120.813	75.281
Varebeholdninger	12	150	200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		322	3.302
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.754	30.887
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		362	9.397
Andre tilgodehavender		5.938	5.082
Udskudt skatteaktiv	15	1.586	0
Selskabsskat		0	951
Periodeafgrænsningsposter		14	0
Tilgodehavender		36.976	49.619
Værdipapirer	13	189	943
Likvide beholdninger		1.547	4.104
Omsætningsaktiver		38.862	54.866
Aktiver		159.675	130.147

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		465	465
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		22.880	10.259
Overført resultat		91.407	89.598
Egenkapital	14	114.752	100.322
Hensættelse til udskudt skat	15	0	44
Hensatte forpligtelser		0	44
Gæld til realkreditinstitutter		21.335	5.201
Langfristet gæld	16	21.335	5.201
Gæld til realkreditinstitutter	16	660	71
Kreditinstitutter		10.407	11.683
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152	1.086
Gæld til tilknyttede virksomheder		534	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		134	109
Selskabsskat		296	0
Anden gæld		11.387	11.631
Kortfristet gæld		23.588	24.580
Gældsforpligtelser		44.923	29.781
Passiver		159.675	130.147
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ålykke ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi, og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2018 TDKK	2017 TDKK
2 Medarbejderforhold		
Lønninger	603	655
Pensioner	112	96
Andre omkostninger til social sikring	13	11
Andre personaleomkostninger	24	6
	752	768
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	647	627
Administrationsomkostninger	105	141
	752	768
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.809	2.759
	2.809	2.759
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Indtægt af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.899	8.944
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-198	-137
	17.701	8.807

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.280	597
Andel af underskud i associerede virksomheder	-38	-11
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	225	2.750
	1.467	3.336
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.131	1.060
Renteindtægter fra associerede virksomheder	382	188
Andre finansielle indtægter	942	1.024
	2.455	2.272
7 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	11.938	602
	11.938	602
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	297	-371
Årets udskudte skat	-1.630	457
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1
	-1.333	87
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / % skat af årets resultat før skat	2.881	2.757
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-4.214	-2.673
Afrundinger	0	3
	-1.333	87

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	34.257
Tilgang i årets løb	5.928
Afgang i årets løb	-6.930
Kostpris 31. december	<u>33.255</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.099
Årets værdireguleringer	3.287
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-428
Værdireguleringer 31. december	<u>3.958</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>37.213</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2018 TDKK	2017 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	37.213	35.356
Stigning i markedsleje	0	0
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Afkastkrav, gennemsnit	5,82%	7,20%

Måling af investeringsejendomme

	Afkastbaseret			I alt TDKK
	Salgsværdi TDKK	metode TDKK	Kostpris TDKK	
Værdi	<u>2.750</u>	<u>34.463</u>	<u>0</u>	<u>37.213</u>
Heraf har ekstern valuar vurderet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastningskrav i intervallet 4,65 % - 15,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,82 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate / gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Afkastprocent	5,32	5,82	6,32
Dagsværdi	37.700	34.463	31.735
Ændring i dagsværdi	3.237	0	-2.728

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 TDKK	2017 TDKK
Kostpris 1. januar	16.517	16.553
Tilgang i årets løb	16.050	14
Afgang i årets løb	-114	-50
Kostpris 31. december	32.453	16.517
Værdireguleringer 1. januar	10.365	14.665
Årets afgang	0	-88
Årets resultat	17.899	8.788
Udbytte til moderselskabet	-4.207	-13.000
Værdireguleringer 31. december	24.057	10.365
Regnskabsmæssig værdi 31. december	56.510	26.882

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Jægersborg, Århus ApS	Vinderup, Danmark	188	100%	19.070	13.788
Jomo Invest A/S	Vinderup, Danmark	2.000	100%	18.844	90
Korsvejen Skanderborg ApS	Vinderup, Danmark	50	100%	11.979	11.929
Randersvej 528 ApS	Vinderup, Danmark	50	100%	6.054	6.004
Ålykke København ApS	Vinderup, Danmark	75	66,66%	437	362
Jordbanken ApS	Vinderup, Danmark	50	50,10%	544	494

11 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018 TDKK	2017 TDKK
Kostpris 1. januar	3.206	1.455
Tilgang i årets løb	3.360	1.775
Afgang i årets løb	-525	-24
Kostpris 31. december	<u>6.041</u>	<u>3.206</u>
Værdireguleringer 1. januar	-106	-848
Årets resultat	1.242	742
Modtagne udbytter	-2.313	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.177</u>	<u>-106</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.864</u>	<u>3.100</u>

Noter til årsregnskabet

11 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vinderup Poultry ApS	Vinderup, Danmark	50	49,81%	6	-19
D4 Invest ApS	Vinderup, Danmark	2.000	50%	4.453	330
Tjørring Gl. Skole ApS	Vinderup, Danmark	50	50%	3.229	2.229
Tjørring Gl. Bibliotek ApS	Vinderup, Danmark	1.000	50%	1.000	0
Selskabet FEM ApS	Aarhus, Danmark	80	25%	-17.451	-1.804
Segaltvej 16 ApS	Vinderup, Danmark	1.000	50%	1.000	0

12 Varebeholdninger

Materielle aktiver til videresalg

	2018 TDKK	2017 TDKK
	150	200
	150	200

13 Værdipapirer

Aktier
Øvrige finansielle anlægsaktiver, kortfristet del

	189	424
	0	519
	189	943

14 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	465	10.259	89.598	100.322
Årets resultat	0	12.621	1.809	14.430
Egenkapital 31. december	465	22.880	91.407	114.752

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
15 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	871	242
Varebeholdninger	-36	-25
Låneomkostninger	-2.421	-22
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-151
Overført til udskudt skatteaktiv	1.586	0
	0	44
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.586	0
Regnskabsmæssig værdi	1.586	0

16 Langfristet gæld

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	18.641	4.911
Mellem 1 og 5 år	2.694	290
Langfristet del	21.335	5.201
Inden for 1 år	660	71
	21.995	5.272

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 22.262, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	31.021	35.356
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gennemførelse af ejendomshandler:		
Deponerede likvide beholdninger for samlet værdi af	1.062	3.047
Eventualforpligtelser		
Ålykke ApS kautionerer for gæld i Jomo Invest A/S, Jægersborg Århus ApS, Marienlystvej 36 ApS, Tjørring Gl. Bibliotek ApS og Tjørring Gl. Skole ApS.		
Selskabet har for Egebjerg Handel ApS' mellemværende med bankforbindelse stillet sikkerhed i værdipapirer til en samlet værdi pr. 31. december 2018 på TDKK 190.		
For Egebjerg Handel ApS', Jomo Invest A/S' og Ålykke ApS' eget mellemværende med bankforbindelse er der stillet sikkerhed i kapitalandelene i den tilknyttede virksomhed Jægersborg Århus ApS.		
For Heden Nord ApS' mellemværende med bankforbindelse har Ålykke ApS stillet sikkerhed med værdien af kapitalandelene i Heden Nord ApS.		
Der er stillet betalingsgaranti på TDKK 1.664.		

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ålykke ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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 omkost-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af salg af ejendomme og huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af gager til salgs- og distributionspersonale, reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift og afskrivninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige i det omfang, goodwill vedrører distributionsaktiviteten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, revisor, advokat mv.

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 omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

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, tom-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 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 immaterielle og 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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter pantebreve.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, måles til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Derudover omfatter værdipapirer (omsætningsaktiver) den kortfristede del af værdipapirer (finansielle anlægsaktiver).

Noter til årsregnskabet

18 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.

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

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.