

Petunia ApS
Byløkken 17
8240 Risskov
CVR-nr. 18480875

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

Navn: Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Petunia ApS
Byløkken 17
8240 Risskov

CVR-nr.: 18480875

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Petunia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29.05.2019

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Petunia ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Petunia ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 29.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og industri inden for ejendomsmarkedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udviser et overskud på 8.305 t.kr. før skat, efter en positiv dagsværdiregulering på ejendommene på 900 t.kr.

Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat 46.694 t.kr. og den samlede balance pr. 31.12.2018 kan opgøres til 130.925 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 7.372.450 | 11.555.100 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 900.000 | 10.275.000 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | 0 | (14.476) |
| Andre driftsomkostninger | | <u>(830.004)</u> | <u>(5.235.000)</u> |
| Driftsresultat | | 7.442.446 | 16.580.624 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.373.579 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 469.739 | 309.237 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(980.544)</u> | <u>(805.575)</u> |
| Resultat før skat | | 8.305.220 | 16.084.286 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>0</u> | <u>29.435</u> |
| Årets resultat | | <u>8.305.220</u> | <u>16.113.721</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 3.300.000 | 24.000.000 |
| Overført resultat | | <u>5.005.220</u> | <u>(7.886.279)</u> |
| | | <u>8.305.220</u> | <u>16.113.721</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 96.400.000 | 136.500.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>96.400.000</u> | <u>136.500.000</u> |
| | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | <u>2.789.166</u> | <u>1.415.587</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | <u>2.789.166</u> | <u>1.415.587</u> |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | <u>99.189.166</u> | <u>137.915.587</u> |
| | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 16.982.122 | 10.387.067 |
| Andre tilgodehavender | | 218.671 | 43.463 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>0</u> | <u>163.430</u> |
| Tilgodehavender | | <u>17.200.793</u> | <u>10.593.960</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>14.535.183</u> | <u>1.465.000</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | <u>31.735.976</u> | <u>12.058.960</u> |
| | | | |
| Aktiver | | <u>130.925.142</u> | <u>149.974.547</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 1.373.579 | 0 |
| Overført overskud eller underskud | | 39.020.215 | 35.388.574 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | <u>3.300.000</u> | <u>24.000.000</u> |
| Egenkapital | | <u>46.693.794</u> | <u>62.388.574</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 78.354.011 | 71.354.993 |
| Deposita | | <u>69.938</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>78.423.949</u> | <u>71.354.993</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 0 | 7.797.186 |
| Bankgæld | | 0 | 2.717.510 |
| Deposita | | 4.390.138 | 4.299.142 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 354.292 | 585.955 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 119.163 | 340.326 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 290.570 | 320.000 |
| Anden gæld | | <u>653.236</u> | <u>170.861</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>5.807.399</u> | <u>16.230.980</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>84.231.348</u> | <u>87.585.973</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>130.925.142</u> | <u>149.974.547</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode | Overført overskud eller underskud |
|---------------------------|---------------------------------|---|--|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital primo | 3.000.000 | 0 | 35.388.574 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 1.373.579 | 3.631.641 |
| Egenkapital ultimo | 3.000.000 | 1.373.579 | 39.020.215 |

| | Forslag til udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------|--|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Egenkapital primo | 24.000.000 | 62.388.574 |
| Udbetalt ordinært udbytte | (24.000.000) | (24.000.000) |
| Årets resultat | 3.300.000 | 8.305.220 |
| Egenkapital ultimo | 3.300.000 | 46.693.794 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 0 | 14.476 |
| | 0 | 14.476 |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 469.739 | 301.647 |
| Øvrige finansielle indtægter | 0 | 7.590 |
| | 469.739 | 309.237 |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 415.419 | 743.398 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 565.125 | 62.177 |
| | 980.544 | 805.575 |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | (5) |
| Refusion i sambeskatning | 0 | (29.430) |
| | 0 | (29.435) |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr. |
|-------------------------------------|--|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 181.227.522 | 86.856 |
| Afgange | <u>(26.777.667)</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>154.449.855</u> | <u>86.856</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | <u>0</u> | <u>(86.856)</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>(86.856)</u> |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | (44.727.522) | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 900.000 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | <u>(14.222.333)</u> | <u>0</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>(58.049.855)</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>96.400.000</u> | <u>0</u> |

Selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2018 består af 4 erhvervsejendomme beliggende i hhv. Århus V, Viby J og Vemmelev.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til kostpris ved første indregning og efterfølgende til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Da ejendommene hovedsageligt består af erhvervsudlejning, er der udelukkende tegnet erhvervslejekontrakter med både korte og lange opsigelsesvarsler.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 7.266 t.kr. De anvendte afkastkrav varierer i Aarhus og Viby mellem 5,69-7,75%, hvorimod afkastkravet for Vemmelev er fastsat til 8,5%

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,9 mio.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 7,0 mio.kr.

Ejendommens udlejningsprocent udgør 99 % ved udgangen af 2018. De resterende dele af ejendommene forventes genudlejet i 2019.

Noter

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| 6. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | <u>1.415.587</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.415.587</u> |
| Andel af årets resultat | <u>1.373.579</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>1.373.579</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>2.789.166</u> |

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.797.186 | 37.349.474 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>69.938</u> |
| | <u>7.797.186</u> | <u>37.419.412</u> |

Deposita består af betalt deposita fra lejere i ejendommen.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fuglsang Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er deponeret realkreditpantebreve nom. 78.532 t.kr. i ejendomme. Realkreditpantebreve er deponeret til mellemværende med Nordea Kredit.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 96.400 t.kr.

Der er deponeret ejerpantebreve nom. 21.300 t.kr. i ejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til mellemværende med Nordea Bank. Der er endvidere deponeret skadeløsbrev på nom. 2.500 t.kr. som ejendommene er stillet til sikkerhed for. Bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet sine anparter i datterselskabet Hørmarken 2 ApS til sikkerhed for alt bankgæld i Hørmarken 2 ApS og P-Invest Holding ApS.

Den bogførte værdi af anparter i Hørmarken 2 ApS udgør 2.789 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres over den periode, som de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger bankgæld og prioritetsgæld samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 år

Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.