

Flexcon Byg A/S

Bryggervænget 5, 8983 Gjerlev J
CVR-nr. 18 96 07 45

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.18

Steen Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

Selskabet

Flexcon Byg A/S
Bryggervænget 5
8983 Gjerlev J
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 18 96 07 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Steen Jørgensen

Bestyrelse

Simone Skjøtt Jørgensen
Susanne Skjøtt
Steen Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Flexcon Byg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev, den 31. maj 2018

Direktionen

Steen Jørgensen

Bestyrelsen

Simone Skjøtt Jørgensen

Susanne Skjøtt

Steen Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Flexcon Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flexcon Byg A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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.

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.

Aalborg, den 31. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10408

Jesper Lundtoft Sandal
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35822

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er konstateret fejl i tidligere årsrapporter. Fejlen vedrører opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendom. Fejlen skyldes forkerte anvendte forudsætninger omkring lejeindtægter og afkastkrav i forhold til markedssituation. Ejendommen har således været indregnet t.DKK 5.699 for højt. Fejlen er korrigeret primo sidste regnskabsår med t.DKK - 5.699 på investeringsejendommen, t.DKK 4.446 på egenkapitalen og t.DKK 1.253 på udskudt skat. Balancesummen er således reduceret med t.DKK 4.446, da beløbene begge vedrører aktivsiden. Korrektionen har ikke haft en effekt på resultatopgørelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -1.069.276 mod DKK 3.742 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.344.409.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Særlige risici

Prisrisici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på erhvervslejemarkedet, og i mindre grad udviklingen i lånerenten på prioritetsgæld, idet ejendommen ikke er maksimalt belånt.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringen føres herved over resultatopgørelsen.

Dagsværdi af investeringsejendommen påvirkes primært af afkastkravet til ejendommen, og i mindre grad af udlejningsrisikoen, da ejendommen er centralt beliggende i Randers. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. markedsforshold, renteniveau og markedet for ejendomshandler.

Ejendommen er værdiansat ud fra et afkastbehov på 6,25 %.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttoresultat	-145.468	813.085
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.575	-9.575
Resultat før dagsværdireguleringer	-155.043	803.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-275.000
Resultat af primær drift	-155.043	528.510
Finansielle indtægter	22.234	304.882
1 Finansielle omkostninger	-1.163.314	-829.521
Resultat før skat	-1.296.123	3.871
Skat af årets resultat	226.847	-129
Årets resultat	-1.069.276	3.742
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.069.276	3.742
I alt	-1.069.276	3.742

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	17.000.000	17.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.300	47.875
2 Materielle anlægsaktiver i alt	17.038.300	17.047.875
Anlægsaktiver i alt	17.038.300	17.047.875
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.861
Udskudt skatteaktiv	1.748.000	1.535.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.438
Andre tilgodehavender	5.678	35.000
Periodeafgrænsningsposter	0	38.200
Tilgodehavender i alt	1.753.678	1.611.499
Andre værdipapirer og kapitalandele	62.006	69.660
Værdipapirer og kapitalandele i alt	62.006	69.660
Likvide beholdninger	40.010	48.475
Omsætningsaktiver i alt	1.855.694	1.729.634
Aktiver i alt	18.893.994	18.777.509

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	1.344.409	2.155.165
Egenkapital i alt	2.344.409	3.155.165
3 Gæld til realkreditinstitutter	10.029.047	10.008.864
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	349.568	437.232
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.378.615	10.446.096
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	425.928	452.913
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.466.070	3.470.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.063	5.880
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.970.224	624.423
Selskabsskat	56.685	0
Anden gæld	20.000	446.753
Periodeafgrænsningsposter	25.000	175.608
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.170.970	5.176.248
Gældsforpligtelser i alt	16.549.585	15.622.344
Passiver i alt	18.893.994	18.777.509

- 4 Afledte finansielle instrumenter
 5 Eventualforpligtelser
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	1.917.881
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	299.413
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-65.871
Forslag til resultatdisponering	0	3.742
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	2.155.165
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	2.155.165
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	331.436
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-72.916
Forslag til resultatdisponering	0	-1.069.276
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	1.344.409

	2017 DKK	2016 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	54.879	17.979
Renteomkostninger i øvrigt	440.438	446.324
Øvrige finansielle omkostninger	667.997	365.218
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.108.435	811.542
I alt	1.163.314	829.521

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	20.825.597	76.600
Kostpris pr. 31.12.17	20.825.597	76.600
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-28.725
Afskrivninger i året	0	-9.575
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-38.300
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-3.825.597	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	-3.825.597	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	17.000.000	38.300

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.050 og en afkastpro-
cent på 6,25. Depositum er tillagt værdien. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til
ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og
betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de
omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år,
herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den
nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på in-
vesteringssejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	301.128	8.998.773	10.330.175	10.308.977
Gæld til øvrige kreditinstitutter	124.800	0	474.368	590.032
I alt	425.928	8.998.773	10.804.543	10.899.009

4. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen havde udløb 29.12.17. Renteswappen er indregnet til t.DKK 0. Renteswappen har i regnskabsåret haft en positiv effekt netto på t.DKK 258, som er direkte på egenkapitalen. Udskudt skat er reguleret med t.DKK 73. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

5. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for nedenstående selskabers gæld til Spar Nord Bank A/S. Kautionen er ulimiteret:

- Profilsystemer A/S, kreditmax t.DKK 9.440
- S.J. Holding ApS, kreditmax, t.DKK 0
- Dynamic Food S/D, kreditmax t.DKK 4.784

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.324 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.000.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 6.200, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 17.000. Ejerantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 2.992.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2016.

Dagsværdi for investeringsejendom

Der er konstateret fejl i tidligere årsrapporter. Fejlen vedrører opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendom. Fejlen skyldes forkerte anvendte forudsætninger omkring lejeindtægter og afkastkrav i forhold til markedssituation. Ejendommen har således været indregnet t.DKK 5.699 for højt. Fejlen er korrigeret primo sidste regnskabsår med t.DKK - 5.699 på investeringsejendommen, t.DKK 4.446 på egenkapitalen og t.DKK 1.253 på udskudt skat. Balancesummen er således reduceret med t.DKK 4.446, da beløbene begge vedrører aktivsiden. Korrektionen har ikke haft en effekt på resultatopgørelsen.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.