

SSC-Ejendomme A/S

Sallingsundvej 10, 1.

6715 Esbjerg N

CVR-nr. 19687406

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.11.2017

Dirigent

Navn: Christina Helbo Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SSC-Ejendomme A/S
Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 19687406
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen, formand
Susan Helbo
Søren Faurholm Christensen

Direktion

Søren Faurholm Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for SSC-Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.11.2017

Direktion

Søren Faurholm Christensen
direktør

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen
formand

Susan Helbo

Søren Faurholm Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SSC-Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SSC-Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 03.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed, primært i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 2,7 mio.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 40,7 mio.kr. pr. 30.06.2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.531.281	2.743.265
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		208.781	(102.187)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(273.439)</u>	<u>(68.792)</u>
Driftsresultat		3.466.623	2.572.286
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		148.918	263.281
Andre finansielle indtægter	2	959.960	584.533
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.139.263)</u>	<u>(781.301)</u>
Resultat før skat		3.436.238	2.638.799
Skat af årets resultat	4	<u>(724.676)</u>	<u>(521.055)</u>
Årets resultat		<u>2.711.562</u>	<u>2.117.744</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.711.562</u>	<u>2.117.744</u>
		<u>2.711.562</u>	<u>2.117.744</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		90.081.843	92.469.956
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.153	62.989
Materielle anlægsaktiver	5	<u>90.125.996</u>	<u>92.532.945</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		436.681	287.763
Andre tilgodehavender		2.538.000	2.856.000
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>2.974.681</u>	<u>3.143.763</u>
Anlægsaktiver		<u>93.100.677</u>	<u>95.676.708</u>
Varer under fremstilling		12.093.295	0
Varebeholdninger	7	<u>12.093.295</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.804.907	4.553.188
Andre tilgodehavender		210.796	411.247
Tilgodehavender		<u>5.015.703</u>	<u>4.964.435</u>
Likvide beholdninger		<u>45.721</u>	<u>13.164</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.154.719</u>	<u>4.977.599</u>
Aktiver		<u>110.255.396</u>	<u>100.654.307</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		38.716.092	35.950.527
Egenkapital		40.716.092	37.950.527
Udskudt skat		5.867.457	5.462.931
Hensatte forpligtelser		5.867.457	5.462.931
Gæld til realkreditinstitutter		32.475.934	22.840.627
Bankgæld	8	13.451.975	13.456.950
Langfristede gældsforpligtelser	9	45.927.909	36.297.577
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.404.000	1.200.648
Bankgæld		6.656.774	1.811.445
Deposita		1.211.944	1.118.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.739.172	12.693.125
Skyldige sambeskatningsbidrag		335.382	0
Anden gæld	10	3.267.566	3.990.685
Periodeafgrænsningsposter		129.100	128.400
Kortfristede gældsforpligtelser		17.743.938	20.943.272
Gældsforpligtelser		63.671.847	57.240.849
Passiver		110.255.396	100.654.307
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	35.950.527	37.950.527
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	54.003	54.003
Årets resultat	0	2.711.562	2.711.562
Egenkapital ultimo	2.000.000	38.716.092	40.716.092

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	18.836	18.836
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	254.603	49.956
	273.439	68.792
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	502.901	123.000
Renteindtægter i øvrigt	452.083	423.366
Valutakursreguleringer	4.976	38.167
	959.960	584.533
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	296.930	193.125
Renteomkostninger i øvrigt	649.014	579.040
Valutakursreguleringer	0	12
Øvrige finansielle omkostninger	193.319	9.124
	1.139.263	781.301
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	320.150	(14.362)
Ændring af udskudt skat	404.526	535.417
	724.676	521.055

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	82.655.855	143.949
Tilgange	819.936	0
Afgange	(3.416.830)	0
Kostpris ultimo	80.058.961	143.949
Af- og nedskrivninger primo	0	(80.960)
Årets afskrivninger	0	(18.836)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(99.796)
Dagsværdireguleringer primo	9.814.101	0
Årets dagsværdireguleringer	208.781	0
Dagsværdireguleringer ultimo	10.022.882	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.081.843	44.153

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,0%

Erhvervsesejendomme 6,0 – 7,0%

Selskabets ejendomme er beliggende i Varde og Randers.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	87.500	2.856.000
Tilgange	0	2.832.000
Afgange	0	(3.150.000)
Kostpris ultimo	87.500	2.538.000
Opskrivninger primo	200.263	0
Andel af årets resultat	148.918	0
Opskrivninger ultimo	349.181	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	436.681	2.538.000

Andre tilgodehavender består af diverse gældsbreve.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
SSC-Byg ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Kærgade ApS	Esbjerg	ApS	75,0

7. Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter igangværende ejendomsprojekter.

8. Bankgæld

Bankgæld består af et valutalån i euro.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.404.000	1.200.648	32.475.934	26.382.730
Bankgæld	0	0	13.451.975	0
	1.404.000	1.200.648	45.927.909	26.382.730
			2016/17 kr.	2015/16 kr.
10. Anden gæld				
Moms og afgifter			139.009	179.118
Afledte finansielle instrumenter			31.031	100.266
Andre skyldige omkostninger			3.097.526	3.711.301
			3.267.566	3.990.685

Afledte finansielle instrumenter består af en renteswap på nom. 1.413 t.kr. Selskabet betaler en fast rente på 4,6% og modtager en variabel rente på 0,1725%. Renteswappen udløber pr. 31.12.2017.

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 2.960 t.kr.

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
11. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	17.872.640	0
Eventualforpligtelser i alt	17.872.640	0
Kautions- og garantiforpligtelser	4.774.410	0
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	4.774.410	0

Garantiforpligtelser 17.873 t.kr. består af DLR-garantier på 12.873 t.kr. i forbindelse med lånehjemtagelse samt betalingsgaranti på 5.000 t.kr. stillet overfor byggefirma.

Kautionsforpligtelse 4.774 t.kr. er stillet overfor Nykredit for prioritetsgæld i datterselskab.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med V.F. Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede

Noter

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 administrationsselskabets årsregnskab.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover det til ejendommene tilhørende inventar. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 88.926 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 17.552 t.kr. og skadesløsbrev nom. 2.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme og projektejendomme (varebeholdninger). Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.339 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. med pant i projektejendom (varebeholdning). Den regnskabsmæssige værdi af pantsat projektejendom udgør 3.240 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 det ultimative moderselskab og alle dette selskabs danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse 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.

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	3-7 år
---	--------

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Boligejendomme måles baseret på afkastkrav på 5% og erhvervsjendomme måles på afkastkrav mellem 6-7%

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 blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projektejendomme, som måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for projektejendomme omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af byggeomkostninger/projektomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.