

SSC-Ejendomme A/S

Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 19687406

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.11.2019

Dirigent

Navn: Christina Helbo Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 19687406
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen
Susan Helbo
Søren Faurholm Christensen

Direktion

Søren Faurholm Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 01.11.2019

Direktion

Søren Faurholm Christensen

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen

Susan Helbo

Søren Faurholm Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SSC-Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SSC-Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 01.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed, primært i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 5,0 mio.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 50,0 mio.kr. pr. 30.06.2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.488.605	4.644.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		662.993	(4.585.587)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(21.888)</u>	<u>5.212.722</u>
Driftsresultat		6.129.710	5.272.112
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.175	172.723
Andre finansielle indtægter	3	1.063.938	994.976
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(934.096)</u>	<u>(952.323)</u>
Resultat før skat		6.340.727	5.487.488
Skat af årets resultat	5	<u>(1.387.555)</u>	<u>(1.183.807)</u>
Årets resultat		<u>4.953.172</u>	<u>4.303.681</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.953.172</u>	<u>4.303.681</u>
		<u>4.953.172</u>	<u>4.303.681</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		116.864.640	88.397.563
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.572	28.223
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>118.712.212</u>	<u>88.425.786</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		690.579	609.404
Kapitalandele i associerede virksomheder		260.000	0
Andre tilgodehavender		<u>2.404.000</u>	<u>6.960.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>3.354.579</u>	<u>7.569.404</u>
Anlægsaktiver		<u>122.066.791</u>	<u>95.995.190</u>
Varer under fremstilling		<u>3.898.747</u>	<u>11.768.881</u>
Varebeholdninger	8	<u>3.898.747</u>	<u>11.768.881</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.856.342	5.658.959
Andre tilgodehavender	9	<u>452.094</u>	<u>6.074.577</u>
Tilgodehavender		<u>7.308.436</u>	<u>11.733.536</u>
Likvide beholdninger		<u>118.584</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.325.767</u>	<u>23.502.417</u>
Aktiver		<u>133.392.558</u>	<u>119.497.607</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		603.079	521.904
Overført overskud eller underskud		<u>47.394.070</u>	<u>42.522.073</u>
Egenkapital		<u>49.997.149</u>	<u>45.043.977</u>
Udskudt skat	10	<u>6.029.000</u>	<u>5.272.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>6.029.000</u>	<u>5.272.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		44.239.613	31.078.512
Bankgæld	11	<u>10.126.001</u>	<u>11.458.614</u>
Langfristede gældsforpligtelser	12	<u>54.365.614</u>	<u>42.537.126</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	3.411.000	2.748.000
Bankgæld		2.838.343	9.574.213
Deposita		1.502.620	1.274.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		493.774	925.554
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.049.121	7.407.650
Skyldige sambeskatningsbidrag		630.555	1.786.091
Anden gæld	13	6.537.762	2.763.838
Periodeafgrænsningsposter		<u>537.620</u>	<u>164.615</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.000.795</u>	<u>26.644.504</u>
Gældsforpligtelser		<u>77.366.409</u>	<u>69.181.630</u>
Passiver		<u>133.392.558</u>	<u>119.497.607</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	521.904	42.522.073	45.043.977
Årets resultat	0	81.175	4.871.997	4.953.172
Egenkapital ultimo	2.000.000	603.079	47.394.070	49.997.149

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	21.888	15.930
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>(5.228.652)</u>
	<u>21.888</u>	<u>(5.212.722)</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	726.993	566.096
Renteindtægter i øvrigt	332.295	428.880
Øvrige finansielle indtægter	<u>4.650</u>	<u>0</u>
	<u>1.063.938</u>	<u>994.976</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	260.313	114.236
Renteomkostninger i øvrigt	624.343	751.127
Valutakursreguleringer	22.191	29.607
Øvrige finansielle omkostninger	<u>27.249</u>	<u>57.353</u>
	<u>934.096</u>	<u>952.323</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	630.555	1.756.230
Ændring af udskudt skat	757.000	(595.457)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>23.034</u>
	<u>1.387.555</u>	<u>1.183.807</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	78.036.963	143.949	0
Overførsler	22.391.041	0	0
Tilgange	<u>5.413.043</u>	<u>41.237</u>	<u>1.800.000</u>
Kostpris ultimo	<u>105.841.047</u>	<u>185.186</u>	<u>1.800.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(115.726)	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(21.888)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(137.614)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	10.360.600	0	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>662.993</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>11.023.593</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>116.864.640</u>	<u>47.572</u>	<u>1.800.000</u>

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%

Erhvervsnejendomme 6,0 – 7,0%

Selskabets ejendomme er beliggende i Varde, Randers og Padborg.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	87.500	0	6.960.000
Tilgange	0	260.000	54.000
Afgange	0	0	(4.610.000)
Kostpris ultimo	87.500	260.000	2.404.000
Opskrivninger primo	521.904	0	0
Andel af årets resultat	81.175	0	0
Opskrivninger ultimo	603.079	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	690.579	260.000	2.404.000

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
	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Engvej 13 ApS	Langå	ApS	50,0

8. Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfatter igangværende og kommende ejendomsprojekter. Renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 0 kr.

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
9. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	452.094	6.074.577
	452.094	6.074.577

I øvrige tilgodehavender indgår i sammenligningstallet for 2017/18 tilgodehavende i forbindelse med ejendomshandel.

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
10. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	6.087.300	5.383.800
Gældsforpligtelser	(58.300)	(111.800)
	6.029.000	5.272.000

11. Bankgæld

Bankgæld består af et valutalån i euro.

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19	Forfald inden for 12 måneder 2017/18	Forfald efter 12 måneder 2018/19	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	2.061.000	1.400.000	44.239.613	35.965.590
Bankgæld	1.350.000	1.348.000	10.126.001	4.726.001
	3.411.000	2.748.000	54.365.614	40.691.591

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
13. Anden gæld		
Moms og afgifter	497.766	0
Anden gæld i øvrigt	6.039.996	2.763.838
	6.537.762	2.763.838

I posten "Anden gæld i øvrigt" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 5.515 t.kr.

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
14. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>21.292.992</u>	<u>4.619.083</u>
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	<u>21.292.992</u>	<u>4.619.083</u>

Kautionsforpligtelse 21.293 t.kr. er stillet for prioritetsgæld og bankgæld i datterselskaber.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSC Invest A/S 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.

15. 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 107.019 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 33.461 t.kr. og skadesløsbrev nom. 4.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.842 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 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 ejendommenes 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 5,0% og erhvervsejendomme måles til afkastkrav mellem 6,0-7,0%.

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 nettorealisationstværdi 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene 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 nettorealisationstværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for projektejendomme omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af byggeomkostninger/projektomkostninger. Låneomkostninger indregnes i kostprisen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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