

Camillo Real A/S

Knud Højgaards Vej 9, 2860 Søborg
CVR-nr. 20 03 90 00

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.06.17

Axel Eitzen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Selskabet

Camillo Real A/S
c/o Beierholm
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 20 03 90 00
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Axel Camillo Eitzen

Bestyrelse

Axel Camillo Eitzen
Nini Anne Wallendahl Eitzen
Nina Braaten Eitzen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Camillo Real 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 20. juni 2017

Direktionen

Axel Camillo Eitzen

Bestyrelsen

Axel Camillo Eitzen

Nini Anne Wallendahl
Eitzen

Nina Braaten Eitzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Camillo Real A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Camillo Real A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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.

Søborg, den 20. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom der oprindeligt blev opført som domicil for Eitzen-gruppen samt ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet har outsourcet den tekniske drift af ejendomme samt den administrative og regnskabsmæssige drift af selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Grunde og bygninger

Ledelsen har ved indregning og måling af de større ejendomme anvendt normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent i intervallet 5,00% - 6,00%. Ændringer i afkastkravet vil udvise væsentlige udsving i vurderingen af ejendommene. De øvrige ejendomme er vurderet til anslået dagsværdi.

Going concern

Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -2.849.721 mod DKK 1.307.491 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -96.928.958.

Ejendommen Smakkedalen 8

Ejendommen er fuldt udlejet og det forventes, at lejer udnytter de muligheder de har for at forlænge lejemålet, hvilket vil ske i 2019.

Ejendommen Amerika Plads 28

En andel af ejendommen er udlejet pr. februar 2016. Der er dog fortsat 1½ etage som på nuværende tidspunkt ikke er udlejet. Der arbejdes intens på, at udleje nævnte etage areal.

Ledelsen forventer at udlejesituationen for fast ejendom i København forbedres i de kommende år. Det forventes, at mulighederne for genudlejning af de ledige lokaler er gode.

Lejligheden Dampfærgevej 24 A

Ejendommen har været fuldt udlejet i 2016 og er afhændet med overtagelse pr. 1. juli 2017.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Der henvises til note 1.

Forventet udvikling

Der forventes et resultatet for 2017 vil blive forbedret i forhold til 2016.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter	15.477.311	16.860.438
Andre driftsindtægter	1.094.593	33.694
Ejendomsomkostninger	-5.905.949	-5.646.135
Andre eksterne omkostninger	-716.012	-1.275.337
Bruttofortjeneste	9.949.943	9.972.660
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.037	-4.346
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.102.198
Resultat af primær drift	9.936.906	13.070.512
Resultat før finansielle poster	9.936.906	13.070.512
³ Andre finansielle indtægter	0	2.917.796
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.750.000	-2.585.000
⁴ Andre finansielle omkostninger	-11.036.627	-12.095.817
Årets resultat	-2.849.721	1.307.491
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.849.721	1.307.491
I alt	-2.849.721	1.307.491

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	228.200.000	228.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	47.801	60.837
	5 Materielle anlægsaktiver i alt	228.247.801	228.260.837
	Anlægsaktiver i alt	228.247.801	228.260.837
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.062	0
	Andre tilgodehavender	0	1.834.883
	Periodeafgrænsningsposter	124.123	27.499
	Tilgodehavender i alt	145.185	1.862.382
	Likvide beholdninger	1.926.114	1.913.944
	Omsætningsaktiver i alt	2.071.299	3.776.326
	Aktiver i alt	230.319.100	232.037.163

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	-99.428.958	-96.579.237
	Egenkapital i alt	-96.928.958	-94.079.237
6	Gæld til realkreditinstitutter	279.965.556	281.381.639
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.337.108	28.666.567
6	Anden gæld	5.342.875	5.060.357
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	317.645.539	315.108.563
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	496.677	566.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.545.409	7.565.450
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18.924
	Gæld til tilknyttede virksomheder	140.494	1.329.282
	Anden gæld	1.419.939	1.528.181
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.602.519	11.007.837
	Gældsforpligtelser i alt	327.248.058	326.116.400
	Passiver i alt	230.319.100	232.037.163

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15	2.500.000	-97.886.728
Forslag til resultatdisponering	0	1.307.491
Saldo pr. 31.12.15	2.500.000	-96.579.237
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	2.500.000	-96.579.237
Forslag til resultatdisponering	0	-2.849.721
Saldo pr. 31.12.16	2.500.000	-99.428.958

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets kassekredit og en del af selskabets gæld til kreditinstitutter skal løbende revurderes af långiver i relation til forlængelse. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra långiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets omsætningsaktiver vurderes på dette grundlag at være tilstrækkelige til at dække de reelle korte gældsforpligtelser, således at selskabet løbende kan betale dets forpligtelser ved forfald. På dette grundlag aflægges årsregnskabet baseret på fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent i intervallet mellem 5,00% og 6,00%. Ændringer i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. De øvrige ejendomme er vurderet til anslået dagsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Ekstern vurderingsmand vurderede de primære ejendomme i 2014 til t.DKK 217.750. Indregningen i 2016 for primære ejendomme udgør t.DKK 221.000.

	2016 DKK	2015 DKK
3. Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	0	1.775.685
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	0	1.142.111
I alt	0	2.917.796

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.115.512	1.875.389
Renteomkostninger i øvrigt	7.358.587	10.220.428
Valutakursreguleringer	1.555.028	0
Øvrige finansielle omkostninger	7.500	0
I alt	11.036.627	12.095.817

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	292.450.999	2.570.960
Kostpris pr. 31.12.16	292.450.999	2.570.960
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-64.250.999	-2.510.122
Afskrivninger i året	0	-13.037
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-64.250.999	-2.523.159
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	228.200.000	47.801

5. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på og en afkastprocent i intervallet 5,00% - 6,00%. 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 er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	496.677	152.315.694	280.462.233	281.947.639
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28.666.567	32.337.108	28.666.567
Anden gæld	0	0	5.342.875	5.060.357
I alt	496.677	180.982.261	318.142.216	315.674.563

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 281.855 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 228.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 86.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 221.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

8. 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	0

Investeringssejendomme 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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.