
Fibach A/S

Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 20 68 36 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/8 2020

Finn Bach Petersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Fibach A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. august 2020

Direktion

Finn Bach Petersen

Bestyrelse

Pia Petersen
formand

Per Kristensen

Finn Bach Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fibach A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fibach A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 27. august 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fibach A/S
Europaplads 16, 3. th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 20 68 36 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Pia Petersen, formand
Per Kristensen
Finn Bach Petersen

Direktion

Finn Bach Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter		5.524.881	5.798.304
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		0	-8.000.000
Andre driftsindtægter		45.856	0
Andre eksterne omkostninger		-1.356.522	-1.613.092
Bruttoresultat		4.214.215	-3.814.788
Personaleomkostninger	3	-1.488.218	-1.487.503
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.443	-23.362
Andre driftsomkostninger		-1.773.000	0
Resultat før finansielle poster		922.554	-5.325.653
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-872.936	713.500
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.501.618	18.629.609
Finansielle indtægter	4	292.723	209.090
Finansielle omkostninger	5	-2.631.857	-3.461.756
Resultat før skat		-5.791.134	10.764.790
Skat af årets resultat	6	247.093	1.829.118
Årets resultat		-5.544.041	12.593.908

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	2.386.560
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-19.043.873	18.323.109
Overført resultat		13.199.832	-8.223.761
		-5.544.041	12.593.908

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	7	88.631.089	94.249.926
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	503.311	501.314
Materielle anlægsaktiver		89.134.400	94.751.240
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	252.064	15.794.319
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	15.127.991	18.629.609
Finansielle anlægsaktiver		15.380.055	34.423.928
Anlægsaktiver		104.514.455	129.175.168
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.148.225	1.121.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.996.868	0
Andre tilgodehavender		4.608.088	4.134.598
Selskabsskat		0	3.396.625
Periodeafgrænsningsposter		117.552	95.035
Tilgodehavender		8.870.733	8.748.142
Kapitalandele i associerede virksomheder		1	0
Værdipapirer		1	0
Likvide beholdninger		5.793.592	2.598.423
Omsætningsaktiver		14.664.326	11.346.565
Aktiver		119.178.781	140.521.733

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.235.055	34.278.928
Overført resultat		18.329.445	5.129.613
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	108.000
Egenkapital	11	34.364.500	40.016.541
Hensættelse til udskudt skat		6.172.685	6.419.778
Hensatte forpligtelser		6.172.685	6.419.778
Gæld til realkreditinstitutter		41.353.144	44.102.986
Kreditinstitutter		16.850.936	1.296.435
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.000	112.000
Anden gæld		2.030.556	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	60.346.636	45.511.421
Gæld til realkreditinstitutter	12	2.714.251	1.458.205
Kreditinstitutter	12	10.263.320	28.285.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205.242	121.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	13.061.209
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		673.649	1.149.208
Selskabsskat		669.559	0
Anden gæld	12	2.558.555	3.097.110
Periodeafgrænsningsposter		1.210.384	1.401.482
Kortfristede gældsforpligtelser		18.294.960	48.573.993
Gældsforpligtelser		78.641.596	94.085.414
Passiver		119.178.781	140.521.733
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at lukke landene ned, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets erhvervslejere bliver påvirket af Covid-19 udbruddet, men det er ledelsens vurdering at det ikke vil få væsentlig indflydelse på driften i 2020.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.358.328	1.299.930
Pensioner	95.855	128.548
Andre omkostninger til social sikring	16.036	13.335
Andre personaleomkostninger	<u>17.999</u>	<u>45.690</u>
	<u>1.488.218</u>	<u>1.487.503</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>292.723</u>	<u>209.090</u>
	<u>292.723</u>	<u>209.090</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	127.171	158.417
Andre finansielle omkostninger	<u>2.504.686</u>	<u>3.303.339</u>
	<u>2.631.857</u>	<u>3.461.756</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-3.396.625
Årets udskudte skat	-247.093	1.567.507
	<u>-247.093</u>	<u>-1.829.118</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		74.533.058
Tilgang i årets løb		136.164
Afgang i årets løb		-3.740.713
Kostpris 31. december		<u>70.928.509</u>
Værdireguleringer 1. januar		19.716.868
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		-2.014.288
Værdireguleringer 31. december		<u>17.702.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>88.631.089</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgående lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for ejendommene fastsat til 5,0 % - 6,5 %.

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.751.908
Tilgang i årets løb	32.440
Kostpris 31. december	1.784.348
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.250.594
Årets afskrivninger	30.443
Ned- og afskrivninger 31. december	1.281.037
Regnskabsmæssig værdi 31. december	503.311

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2019	2018
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	125.000	125.000
Kostpris 31. december	125.000	125.000
Værdireguleringer 1. januar	15.669.319	15.955.819
Årets resultat	-872.936	713.500
Udbytte til moderselskabet	-14.669.319	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december	127.064	15.669.319
Regnskabsmæssig værdi 31. december	252.064	15.794.319

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Frederiksværk Butikstorv ApS	Aarhus	125.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	20.000	0
Tilgang i årets løb	1	20.000
Kostpris 31. december	20.001	20.000
Værdireguleringer 1. januar	18.609.609	0
Årets resultat	-3.501.619	18.609.609
Værdireguleringer 31. december	15.107.990	18.609.609
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.127.991	18.629.609

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
AabyCity Holding ApS	Aarhus	50.000	40%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 29 ApS	Aarhus	50.000	30%

11 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	34.278.928	5.129.613	108.000	40.016.541
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	-19.043.873	13.199.832	300.000	-5.544.041
Egenkapital 31. december	500.000	15.235.055	18.329.445	300.000	34.364.500

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	25.712.388	29.723.602
Mellem 1 og 5 år	15.640.756	14.379.384
Langfristet del	<u>41.353.144</u>	<u>44.102.986</u>
Inden for 1 år	<u>2.714.251</u>	<u>1.458.205</u>
	<u>44.067.395</u>	<u>45.561.191</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.230.296	303.773
Mellem 1 og 5 år	13.620.640	992.662
Langfristet del	<u>16.850.936</u>	<u>1.296.435</u>
Inden for 1 år	<u>10.263.320</u>	<u>28.285.316</u>
	<u>27.114.256</u>	<u>29.581.751</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	112.000	112.000
Langfristet del	<u>112.000</u>	<u>112.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>112.000</u>	<u>112.000</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.030.556	0
Langfristet del	<u>2.030.556</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>2.558.555</u>	<u>3.097.110</u>
	<u>4.589.111</u>	<u>3.097.110</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets egen og datterselskabers gæld til kreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	88.631.089	94.249.926
Likvide beholdninger	3	2.217.234
Til sikkerhed for alt mellemværet med AabyCity Holding ApS er der afgivet pant i selskabskapital på TDKK 20.		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel og finansiel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	41.076	59.934
Mellem 1 og 5 år	<u>1.835</u>	<u>14.059</u>
	<u>42.911</u>	<u>73.993</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for nuværende tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. 31. december 2019 DKK 0.

Selskabet har stillet en begrænset selvskyldner kaution på TDKK 12.000 overfor for hvert af følgende selskaber AabyCity Holding ApS, Aabyen All ApS, Torvehuset Aabyen I ApS og Torvehuset Aabyen II ApS.

Andre eventualforpligtelser

Af likvider er DKK 4.000.000 på deponeringskonto.

Selskabet hæfter for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fibach A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.