
Byggeringen i Esbjerg A/S

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 20 93 86 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 09/01 2020

Søren Ellerbæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Byggeringen i Esbjerg 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 9. januar 2020

Direktion

Kurt Vestergaard

Bestyrelse

Carsten Steen Jensen

Jens Christian Ehmsen

Flemming Hallen

Kasper Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Byggeringen i Esbjerg A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeringen i Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 9. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet

Byggeringen i Esbjerg A/S
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 20 93 86 17
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Esbjerg

Bestyrelse

Carsten Steen Jensen
Jens Christian Ehmsen
Flemming Hallen
Kasper Nielsen

Direktion

Kurt Vestergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Byggeringen i Esbjerg A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme, primært centralt beliggende boligudlejningsejendomme samt investering i finansielle aktiver.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 1.763.376, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 21.690.927.

I august 2017 brændte en af selskabets ejendomme. Der er igangsat genopførelse af en større og mere tidssvarende boligudlejningsejendom. Ejendommen er derfor optaget til samme værdi i regnskabet 30. september 2019 som i regnskabet for 2016/17 tillagt omkostninger vedr. det nye byggeri. Byggeriet forventes færdiggjort i 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note omkring materielle anlægsaktiver.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.733.207	3.014.906
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		<u>-300.000</u>	<u>500.000</u>
Bruttofortjeneste		2.433.207	3.514.906
Personaleomkostninger	1	<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.423.207	3.504.906
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		196.596	276.185
Finansielle indtægter	2	307.451	361.285
Finansielle omkostninger	3	<u>-721.268</u>	<u>-702.770</u>
Resultat før skat		2.205.986	3.439.606
Skat af årets resultat	4	<u>-442.610</u>	<u>-695.846</u>
Årets resultat		1.763.376	2.743.760

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.763.376</u>	<u>2.743.760</u>
		1.763.376	2.743.760

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	6	51.900.000	52.200.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	11.738.218	7.703.574
Materielle anlægsaktiver		63.638.218	59.903.574
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	1.834.718	1.638.122
Finansielle anlægsaktiver		1.834.718	1.638.122
Anlægsaktiver		65.472.936	61.541.696
Periodeafgrænsningsposter		144.530	138.350
Tilgodehavender		144.530	138.350
Værdipapirer		5.296.870	4.989.419
Likvide beholdninger		758.462	1.174.758
Omsætningsaktiver		6.199.862	6.302.527
Aktiver		71.672.798	67.844.223

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		557.000	557.000
Overført resultat		21.133.927	19.370.551
Egenkapital		21.690.927	19.927.551
Hensættelse til udskudt skat		3.818.000	3.854.000
Hensatte forpligtelser		3.818.000	3.854.000
Gæld til realkreditinstitutter		37.745.118	38.793.366
Anden gæld		853.773	891.793
Langfristede gældsforpligtelser	8	38.598.891	39.685.159
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.010.080	943.288
Kreditinstitutter		1.659.367	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	15.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.260.923	640.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.720.574	1.315.384
Selskabsskat		478.610	560.846
Anden gæld	8,9	1.435.426	901.539
Kortfristede gældsforpligtelser		7.564.980	4.377.513
Gældsforpligtelser		46.163.871	44.062.672
Passiver		71.672.798	67.844.223
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	557.000	19.370.551	19.927.551
Årets resultat	0	1.763.376	1.763.376
Egenkapital 30. september	557.000	21.133.927	21.690.927

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	10.000	10.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	307.451	287.283
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>74.002</u>
	307.451	361.285
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	39.344	48.657
Andre finansielle omkostninger	<u>681.924</u>	<u>654.113</u>
	721.268	702.770
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	478.610	560.846
Årets udskudte skat	<u>-36.000</u>	<u>135.000</u>
	442.610	695.846

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. oktober	8.872.671
Tilgang i årets løb	4.034.644
Kostpris 30. september	<u>12.907.315</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.169.097
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.169.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>11.738.218</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	<u>34.277.447</u>
Kostpris 30. september	<u>34.277.447</u>
Værdireguleringer 1. oktober	17.922.553
Årets værdireguleringer	<u>-300.000</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>17.622.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>51.900.000</u>
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investeringssejendommene, der hovedsageligt består af boligejendomme, er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	51.900.000	52.200.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	11	11
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4	4
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	17	18
Gennemsnitlig afkastkrav	6,2%	6,2%

Noter til årsregnskabet

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. oktober	9.152.130	9.151.710
Kostpris 30. september	9.152.130	9.151.710
Værdireguleringer 1. oktober	-7.513.588	-7.789.773
Årets resultat	196.176	276.185
Værdireguleringer 30. september	-7.317.412	-7.513.588
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.834.718	1.638.122

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Varde Ejendomsinvest A/S, Varde	Esbjerg	612.500	100%	1.834.718	196.596

8 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	33.775.471	34.595.603
Mellem 1 og 5 år	3.969.647	4.197.763
Langfristet del	37.745.118	38.793.366
Inden for 1 år	1.010.080	943.288
	38.755.198	39.736.654

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	853.773	891.793
Langfristet del	853.773	891.793
Øvrig kortfristet gæld	1.435.426	901.539
	2.289.199	1.793.332

9 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	779.988	631.884
---------------	---------	---------

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswapaftale med TDKK 780. Renteswapaftalen har en restgæld på TEUR 224. Restløbetiden på lånet er 16 år.

Forskelsrenten afregnes kvartalsvis. Modparten er virksomhedens realkreditinstitut.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2019	2018
	DKK	DKK
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	51.900.000	52.200.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	11.738.218	7.703.574

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i en af selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi udgør TDK 11.800.

Herudover er der deponeret børsnoterede værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 5.297 samt bankindestående med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 717.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:
Ejerpantebreve på TDKK 30, der giver pant i en af selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi udgør TDK 2.900.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for O. & J. Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

O. & J. Holding A/S, Esbjerg
HN 05 ApS, Esbjerg
Bygnings- & Inventarsnedkeri Jens Chr. Ehmsen, Esbjerg

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byggeringen i Esbjerg A/S for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter af selskabets udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommenes driftsomkostninger, omkostninger til administration samt nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 moderselskabet og alle moderselskabets dattervirksomheder. Selskabs-skatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger mv.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. september 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 ejendommenes 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 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

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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