

Actus Ejendomme A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21120588

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Actus Ejendomme A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120588
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Claus Møller
Jesper Kaas Horsbøl
Frederik Møller

Direktion

Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Actus 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.05.2019

Direktion

Claus Møller

Bestyrelse

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

Frederik Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Actus Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Actus Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Aarhus, den 22.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom, besiddelse af værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder, investering i kunst samt anden hermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 22.679, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 153.312.

Selskabet er fusioneret med C.M. Holding ApS. Fusionen blev gennemført med virkning fra den 1. januar 2018, fra hvilket tidspunkt det ophørende selskab C.M. Holding ApS rettigheder og forpligtelser regnskabsmæssigt skal anses for overgået til det fortsættende selskab Actus Ejendomme A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.240.264	6.046.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.100.000	0
Andre driftsindtægter		2.320.454	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.255.240)</u>	<u>(3.943.286)</u>
Bruttoresultat		4.405.478	2.102.908
Personaleomkostninger	1	(1.671.197)	(3.314.774)
Af- og nedskrivninger		<u>(81.669)</u>	<u>(270.647)</u>
Driftsresultat		2.652.612	(1.482.513)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.239.335
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		14.080.912	7.963.223
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		3.393.228	0
Andre finansielle indtægter	2	6.378.485	8.331.963
Andre finansielle omkostninger		<u>(553.322)</u>	<u>(2.234.120)</u>
Resultat før skat		25.951.915	17.817.888
Skat af årets resultat	3	<u>(3.272.793)</u>	<u>(1.198.264)</u>
Årets resultat		<u>22.679.122</u>	<u>16.619.624</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.500.000	500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.113.426	13.202.558
Overført resultat		<u>15.065.696</u>	<u>2.917.066</u>
		<u>22.679.122</u>	<u>16.619.624</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.861.459	15.297.331
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>6.934.923</u>	<u>6.355.823</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>17.796.382</u>	<u>21.653.154</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.473.888
Kapitalandele i associerede virksomheder		64.484.406	52.453.792
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>42.312.051</u>	<u>35.977.885</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>106.796.457</u>	<u>93.905.565</u>
Anlægsaktiver		<u>124.592.839</u>	<u>115.558.719</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.700	83.334
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.746
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.616.341	12.134.793
Andre tilgodehavender		23.147.105	13.718.828
Tilgodehavende selskabsskat		<u>25.489</u>	<u>3.405.736</u>
Tilgodehavender		<u>34.801.635</u>	<u>29.354.437</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>753.562</u>	<u>1.080.638</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>753.562</u>	<u>1.080.638</u>
Likvide beholdninger		<u>7.767.885</u>	<u>4.229.448</u>
Omsætningsaktiver		<u>43.323.082</u>	<u>34.664.523</u>
Aktiver		<u>167.915.921</u>	<u>150.223.242</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.868.272	33.754.846
Overført overskud eller underskud		101.943.681	86.877.985
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.500.000</u>	<u>500.000</u>
Egenkapital		<u>153.311.953</u>	<u>131.132.831</u>
Udskudt skat		<u>7.260.000</u>	<u>5.006.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.260.000</u>	<u>5.006.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.248.126	7.817.671
Anden gæld		<u>4.512.517</u>	<u>4.746.388</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.760.643</u>	<u>12.564.059</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	387.119	585.069
Bankgæld		749	35
Deposita		0	148.170
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.791	107.650
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.717	8.853
Anden gæld		<u>159.949</u>	<u>660.575</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>583.325</u>	<u>1.520.352</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.343.968</u>	<u>14.084.411</u>
Passiver		<u>167.915.921</u>	<u>150.223.242</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	10.000.000	33.754.846	86.877.985
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	5.113.426	15.065.696
Egenkapital ultimo	10.000.000	38.868.272	101.943.681

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	131.132.831
Udbetalt ordinært udbytte	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	2.500.000	22.679.122
Egenkapital ultimo	2.500.000	153.311.953

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.543.284	3.314.774
Pensioner	20.842	0
Andre omkostninger til social sikring	16.506	0
Andre personaleomkostninger	90.565	0
	1.671.197	3.314.774
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	5
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.165.677	1.215.337
Dagsværdireguleringer	4.212.808	7.116.626
	6.378.485	8.331.963
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.098.511	(153.736)
Ændring af udskudt skat	2.254.000	1.352.000
Regulering vedrørende tidligere år	(79.718)	0
	3.272.793	1.198.264

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.565.879	7.371.127
Tilgange	5.464.128	2.012.175
Afgange	<u>(9.639.107)</u>	<u>(2.441.879)</u>
Kostpris ultimo	<u>10.390.900</u>	<u>6.941.423</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.015.304)
Årets afskrivninger	0	(81.669)
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>	<u>1.090.473</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(6.500)</u>
Dagsværdireguleringer primo	731.452	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>(260.893)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>470.559</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.861.459</u>	<u>6.934.923</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 2,7% pr. 31.12.2018 mod 2,7% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,6 mio. kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	225.000	23.947.834	15.515.881
Tilgange	0	3.095.800	4.452.440
Afgange	(225.000)	(1.427.500)	(855.000)
Kostpris ultimo	0	25.616.134	19.113.321
Opskrivninger primo	5.248.888	28.505.958	20.462.004
Andel af årets resultat	0	14.080.912	0
Udbytte	(5.242.500)	(1.123.900)	0
Dagsværdireguleringer	0	136.447	5.162.915
Andre reguleringer	0	(75.000)	0
Tilbageførsel ved afgang	(6.388)	(2.656.145)	(2.426.189)
Opskrivninger ultimo	0	38.868.272	23.198.730
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	64.484.406	42.312.051

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	153.258	351.208	2.248.126	1.638.740
Anden gæld	233.861	233.861	4.512.517	3.577.072
	387.119	585.069	6.760.643	5.215.812

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 17.283 t.kr. i K/S Marsk Centret. Kautionen er maksimeret til 918 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 736 t.kr. i K/S Vesterløkken, Åbyhøj. Kautionen er limiteret til 10% af bankgælden.

Noter

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 189 t.kr. i K/S Brunbjergvej.
Kautionen er maksimeret til 500 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 31.179 t.kr. i K/S Kirstinehøj.
Kautionen er maksimeret til 2.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 29.522 t.kr. i K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N.
Kautionen er maksimeret til 13.230 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 2.092 t.kr. i K/S Kirstinehøj II, Kastrup.
Kautionen er maksimeret til 2.240 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 15.000 t.kr. i K/S Helgolandsgade.
Kautionen er maksimeret til 4.800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 41.359 t.kr. i K/S Daugbjergvej 26, Århus.
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 1.432 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 14.863 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.
Kautionen er maksimeret til 800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 348 t.kr. i K/S Ørkildsgade.
Kautionen er maksimeret til 1.800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 18.106 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.
Kautionen er maksimeret til 200 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 0 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.
Kautionen er maksimeret til 80 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 25.092 t.kr. i Ejendomsselskabet Hvidovre Torv A/S.
Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 27.466 t.kr. i Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S.
Kautionen er maksimeret til 421 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 42.907 t.kr. i Ejendomsselskabet Linkøpingvej A/S.
Kautionen er maksimeret til 650 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 23.603 t.kr. i Ejendomsselskabet Bellevue A/S.
Kautionen er maksimeret til 1.250 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 17.626 t.kr. i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S
Kautionen er maksimeret til 1.050 t.kr.

Noter

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.285 t.kr. i Ejendomsselskabet Elgårdsminde A/S. Kautionen er maksimeret til 410 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 36.936 t.kr. i Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8, Ordrup A/S. Kautionen er maksimeret til 600 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 38.020 t.kr. i Ejendomsselskabet Hostruphus A/S. Kautionen er maksimeret til 1.520 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 87.543 t.kr. i Ejendomsselskabet Jægerparken Hørsholm A/S. Kautionen er maksimeret til 1.314 t.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.528 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Brunbjergvej, Risskov er pantsat kapitalandele. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 4.689 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 582 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Komplementarselskabet Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 35 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Selskabet er fusioneret med moderselskabet C.M.Holding ApS med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2018. Idet fusionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden er sammenligningstallene tilpasset i overensstemmelse hermed.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning består endvidere af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme som er målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 5 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi svarende til indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter andele i kommanditselskaber, anpartner og unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.