

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2018

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Actus Ejendomme A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120588
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Heine Bach
Claus Møller
Jesper Kaas Horsbøl
Jesper Leonard Abel

Direktion

Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.04.2018

Direktion

Claus Møller

Bestyrelse

Heine Bach

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

Jesper Leonard Abel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Actus Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Actus Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 26.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er moderselskab i Actus-koncernen, hvis formål er at udvikle, sælge og administrere projekter inden for fast ejendom samt formidling og udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsmarkedet er fortsat præget af høj aktivitet og en rekordhøj transaktionsvolumen. Som følge af markedssituationen har selskabet nu det fokus, at selekttere investeringer i forhold til de stærkt stigende priser. På boligmarkedet tilføres der i løbet af de kommende 2 år så meget nybyggeri, at ledelsen nu direkte tager forholdsregler for leveringstider og lejepriser. I 2017 er investeringerne sket i vækstområder udenfor de store byer, hvilket forekommer komfortabelt og sker til højere afkast. I løbet af året har fokus igen været på gevinsthjemtagning på centralt beliggende ejendomme i København – en udvikling som fortsættes i 2018. Der er stadig en komfortabel kapitalreserve blandt selskabets investorer. Så stor, at der ikke kan leveres ejendomsprojekter nok, til at tilfredsstille behovet. Der er dog alligevel omsat for rekordbeløb i Actus Investor A/S.

Projekter under administration udgør nu en volumen på ca. kr. 2 mia. Selskabet satser på at øge indtægterne på dette forretningsområde. Hertil kommer, at lønsomheden på selskabets portefølje af kapitalandele i egne projekter bidrager med en stadig større andel af den totale lønsomhed. Forretningsmodellen er robust i forhold til fremtidig indtjening.

Moderselskabet har i 2017 realiseret et overskud efter skat på tkr. 17.745. Som koncernen er opbygget, hidrører størstedelen af overskuddet fra resultater i datterselskaber og kapitalandele i investeringsprojekter. Resultatet anses af ledelsen for at være meget tilfredsstillende.

Resultatet fremkommer af følgende delelementer:

- Actus Investor A/S: Selskabet omsatte projekter til en samlet værdi på over 600 mio. kr., hvilket er meget tilfredsstillende. Trods den ophedede aktivitet i markedet, er selskabets pipeline stadig tilfredsstillende. Udbudte projekter bliver fuldttegnet, næsten straks efter udbud.
- Resultater fra ejerandele i eksisterende projekter er høj og forventes at bidrage med høj indtjening i fremtiden. Værdireguleringer i ejendomsselskaberne har præget årets resultater, men er sket ud fra forsigtige skøn.
- Selskabets administration af egne, udbudte projekter bliver fortsat udbygget med stigende faste indtægter til følge. Selskabets kapacitet er udnyttet og der sker i 2018 tilpasning til den øgede omsætning.

Koncernen fastholder et tæt og tillidsfuldt forhold til sine finansielle samarbejdspartnere.

Selskabet lægger vægt på en høj moral og troværdighed for at bibeholde det gode forhold til sin omverden.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling i år 2018

Ledelsen forventer en fortsat udbygning af aktiviteterne inden for produktet langsigtet placering i ejendomme. Den stadige tilgang af investorkapital giver mulighed for at fastholde og udbygge lancering af projekter samt etablering af nye administrationsopgaver. Også i 2018 er der fokus på gevinsthjemtagning på ejendomme indkøbt de senest 5-7 år. I 2018 forventer ledelsen et resultat på niveau med 2017.

Den valgte organisationsform med få medarbejdere, tætte relationer til samarbejdspartnere samt aktiviteter i datterselskaber bliver fastholdt i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		5.490.447	4.325.445
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	7.090.087	7.299.446
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.665.278)</u>	<u>(3.262.573)</u>
Bruttoresultat		8.915.256	8.362.318
Personaleomkostninger	2	(3.260.774)	(2.775.254)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(51.748)</u>	<u>(172.516)</u>
Driftsresultat		5.602.734	5.414.548
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.239.335	4.345.677
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.963.223	4.275.088
Andre finansielle indtægter	4	849.577	275.586
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(439.622)</u>	<u>(657.360)</u>
Resultat før skat		19.215.247	13.653.539
Skat af årets resultat	6	<u>(1.470.264)</u>	<u>269.556</u>
Årets resultat		<u>17.744.983</u>	<u>13.923.095</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.600.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.202.558	8.620.765
Overført resultat		<u>(1.057.575)</u>	<u>5.302.330</u>
		<u>17.744.983</u>	<u>13.923.095</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.700.000	2.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		173.824	259.157
Materielle anlægsaktiver	7	<u>2.873.824</u>	<u>2.959.157</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.473.888	11.983.252
Kapitalandele i associerede virksomheder		52.453.792	43.772.530
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.977.885	34.175.238
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>93.905.565</u>	<u>89.931.020</u>
Anlægsaktiver		<u>96.779.389</u>	<u>92.890.177</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.334	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.580.696	19.549
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.750.000	11.875.448
Andre tilgodehavender		397.627	119.664
Tilgodehavende selskabsskat		153.736	0
Tilgodehavender		<u>16.965.393</u>	<u>12.014.661</u>
Likvide beholdninger		<u>3.490.504</u>	<u>346.093</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.455.897</u>	<u>12.360.754</u>
Aktiver		<u>117.235.286</u>	<u>105.250.931</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.754.846	32.054.436
Overført overskud eller underskud		56.178.137	45.733.564
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.600.000	0
Egenkapital		<u>105.532.983</u>	<u>87.788.000</u>
Udskudt skat		5.297.000	3.673.000
Hensatte forpligtelser		<u>5.297.000</u>	<u>3.673.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		650.555	699.579
Anden gæld		4.746.378	5.046.545
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>5.396.933</u>	<u>5.746.124</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	282.755	275.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.187	178.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.796.827
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.853	17.985
Skyldig selskabsskat		0	160.352
Anden gæld		660.575	615.336
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.008.370</u>	<u>8.043.807</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.405.303</u>	<u>13.789.931</u>
Passiver		<u>117.235.286</u>	<u>105.250.931</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	10.000.000	32.054.436	45.733.564	0
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(7.767.148)	7.767.148	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(3.735.000)	3.735.000	0
Årets resultat	0	13.202.558	(1.057.575)	5.600.000
Egenkapital ultimo	10.000.000	33.754.846	56.178.137	5.600.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	87.788.000
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Årets resultat	17.744.983
Egenkapital ultimo	105.532.983

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Posten består af dagsværdiregulering af andre kapitalandele.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	117.807	172.516
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(66.059)	0
	<u>51.748</u>	<u>172.516</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	143.167	15.920
Renteindtægter i øvrigt	706.410	259.666
	<u>849.577</u>	<u>275.586</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	355.990	375.429
Øvrige finansielle omkostninger	83.632	281.931
	<u>439.622</u>	<u>657.360</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(153.736)	160.352
Ændring af udskudt skat	1.624.000	620.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.049.908)
	<u>1.470.264</u>	<u>(269.556)</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.229.441	1.401.135
Tilgange	0	46.684
Afgange	0	(258.691)
Kostpris ultimo	2.229.441	1.189.128
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.141.978)
Årets afskrivninger	0	(117.807)
Tilbageførsel ved afgange	0	244.481
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.015.304)
Dagsværdireguleringer primo	470.559	0
Dagsværdireguleringer ultimo	470.559	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.700.000	173.824

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

Investeringsejendomme 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. 31.12.2017 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 ejendommen. 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 værdis- papirer og kapital- andele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	350.000	23.351.346	13.506.381
Tilgange	0	596.488	3.500.000
Afgange	(125.000)	0	(1.490.500)
Kostpris ultimo	225.000	23.947.834	15.515.881
Opskrivninger primo	11.633.252	20.421.184	20.668.857
Andel af årets resultat	5.239.335	7.963.223	0
Udbytte	(3.735.000)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	(206.853)
Tilbageførsel ved afgange	(7.888.699)	121.551	0
Opskrivninger ultimo	5.248.888	28.505.958	20.462.004
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.473.888	52.453.792	35.977.885

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	48.894	48.602	650.555	453.368
Anden gæld	233.861	226.700	4.746.378	3.810.932
	282.755	275.302	5.396.933	4.264.300

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med C.M. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 18.924 t.kr. i K/S Marsk Centret.

Noter

Kautionen er maksimeret til 918 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 862 t.kr. i K/S Vesterløkken, Åbyhøj.
Kautionen er limiteret til 90% af bankgælden og maksimeret til 775 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 0 t.kr. i K/S Brunbjergvej.
Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.174 t.kr. i K/S Kirstinehøj.
Kautionen er maksimeret til 2.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 42.533 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 3.538 t.kr. i K/S Kirstinehøj II, Kastrup.
Kautionen er maksimeret til 884 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 15.783 t.kr. i EV Bolig III ApS.
Kautionen er maksimeret til 15.783 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 15.169 t.kr. i K/S Helgolandsgade.
Kautionen er maksimeret til 4.800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 25.398 t.kr. i K/S Daugbjergvej 26, Århus.
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 3.669 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.
Kautionen er maksimeret til 733 t.kr.

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 prioritetsgæld på 34.332 t.kr. i Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej A/S.
Kautionen er maksimeret til 707 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 33.492 t.kr. i Ejendomsselskabet Venøgade.
Kautionen er maksimeret til 450 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 3.157 t.kr. i K/S Ørkildsgade.
Kautionen er maksimeret til 2.100 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 19.969 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.
Kautionen er maksimeret til 200 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 352 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.
Kautionen er maksimeret til 80 t.kr.

Noter

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 46.846 t.kr. i Ejendomsselskabet Ahornvej A/S.
Kautionen er maksimeret til 485 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 25.453 t.kr. i Ejendomsselskabet Hvidovre Torv A/S.
Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 27.924 t.kr. i Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S.
Kautionen er maksimeret til 421 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 43.880 t.kr. i Ejendomsselskabet Linkøpingvej A/S.
Kautionen er maksimeret til 650 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 24.900 t.kr. i Ejendomsselskabet Bellevue A/S.
Kautionen er maksimeret til 1.250 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 20.000 t.kr. i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S
Kautionen er maksimeret til 1.050 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 24.900 t.kr. i Ejendomsselskabet Elgårdsminde A/S.
Kautionen er maksimeret til 410 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 37.480 t.kr. i Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8, Ordrup A/S.
Kautionen er maksimeret til 600 t.kr.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.700.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Brunbjergvej, Risskov er pantsat kapitalandele.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 4.201 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 385 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Komplementarselskabet Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 34 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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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