

Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 21 27 59 13

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.01.21

K. Dyhrberg Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

Selskabet

Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S
Ved Stranden 22, 5. th.
9000 Aalborg
Telefon: 96 31 24 20
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 21 27 59 13
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Mette Nebeling Rasmussen

Bestyrelse

Kresten Dyhrberg Nielsen
Mette Nebeling Rasmussen
Jørgen Rasmussen
Kaj Rye
Laurits Toft

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Danske Bank
Spar Nord Bank
Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20 for Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. januar 2021

Direktionen

Mette Nebeling Rasmussen

Bestyrelsen

Kresten Dyhrberg Nielsen
Formand

Mette Nebeling
Rasmussen

Jørgen Rasmussen

Kaj Rye

Laurits Toft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Aalborg, den 12. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

De væsentligste poster i selskabets balance er udlejningsejendomme, ejerlejligheder og værdipapirer. Aktiviteterne er primært knyttet til disse aktiver.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.11.19 - 31.10.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model samt ekstern vurdering. Dagsværdien for udlejningsejendomme er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,5% - 5,5% og en nettoleje på t.DKK 1.764. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien for ejerlejligheder er opgjort på grundlag af en vurderet kvadratmeterpris. Kvadratmeterprisen er vurderet til t.DKK 9 - 17. En ekstern vurderingsmand har vurderet fastsættelsen af kvadratmeterprisen på enkelte af selskabets ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.19 - 31.10.20 udviser et resultat på DKK 6.890.552 mod DKK 3.665.950 for tiden 01.11.18 - 31.10.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 115.445.116. Resultatet, der må anses for tilfredsstillende, er i overensstemmelse med det forventede.

Afkastet af værdipapirbeholdningen har været positiv med en kursregulering på t.DKK 3.085 i forhold til t.DKK 1.902 sidste år.

Der er solgt 3 lejligheder i år mod 3 sidste år. Avancen udgør t.DKK 222 mod t.DKK 540 sidste år.

Forventet udvikling

Udviklingen vil være afhængig af udviklingen på de finansielle markeder samt efterspørgslen på boliger og erhvervslokaler. Resultatet for 2020/2021 forventes at være på niveau med dette regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	Bruttofortjeneste	164.246	1.024.087
1	Personaleomkostninger	-1.672.365	-1.655.463
	Resultat før af- og nedskrivninger	-1.508.119	-631.376
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.817	-8.817
	Resultat før dagsværdireguleringer	-1.516.936	-640.193
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	418.850	542.072
	Resultat af primær drift	-1.098.086	-98.121
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.921.245	1.243.943
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.472.970	1.460.724
4	Andre finansielle indtægter	3.663.305	2.765.535
5	Andre finansielle omkostninger	-806.250	-1.138.153
	Resultat før skat	8.153.184	4.233.928
	Skat af årets resultat	-1.262.632	-567.978
	Årets resultat	6.890.552	3.665.950

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.477.620	828.189
Forslag til udbytte for regnskabsåret	704.000	704.000
Overført resultat	4.708.932	2.133.761
I alt	6.890.552	3.665.950

AKTIVER		31.10.20	31.10.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	66.731.280	69.436.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.675	12.492
6	Materielle anlægsaktiver i alt	66.734.955	69.448.492
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.612.748	69.336.300
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.704.547	17.454.375
	Deposita	170.673	166.510
	Finansielle anlægsaktiver i alt	86.487.968	86.957.185
	Anlægsaktiver i alt	153.222.923	156.405.677
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.957.896	7.158.227
	Andre tilgodehavender	329.174	994.817
	Periodeafgrænsningsposter	61.391	59.253
	Tilgodehavender i alt	7.348.461	8.212.297
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.738.541	19.104.478
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	20.738.541	19.104.478
	Likvide beholdninger	525.638	309.361
	Omsætningsaktiver i alt	28.612.640	27.626.136
	Aktiver i alt	181.835.563	184.031.813

PASSIVER		31.10.20	31.10.19
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		17.600.000	17.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.944.225	13.623.326
Overført resultat		82.196.891	77.306.186
Forslag til udbytte for regnskabsåret		704.000	704.000
Egenkapital i alt		115.445.116	109.233.512
Hensættelser til udskudt skat		10.392.851	10.351.228
Hensatte forpligtelser i alt		10.392.851	10.351.228
8 Gæld til realkreditinstitutter		18.177.676	19.967.863
8 Gæld til øvrige kreditinstitutter		13.250.000	13.250.000
8 Deposita		865.571	852.189
8 Anden gæld		15.520.000	17.474.028
Langfristede gældsforpligtelser i alt		47.813.247	51.544.080
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.580.715	3.016.128
Gæld til øvrige kreditinstitutter		315.773	3.981.647
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	339.383
Gæld til associerede virksomheder		1.201.597	1.190.053
Selskabsskat		1.376.766	454.783
Anden gæld		1.625.796	3.853.239
Periodeafgrænsningsposter		83.702	67.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.184.349	12.902.993
Gældsforpligtelser i alt		55.997.596	64.447.073
Passiver i alt		181.835.563	184.031.813

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.11.18 - 31.10.19				
Saldo pr. 01.11.18	17.600.000	17.552.853	70.403.200	704.000
Betalt udbytte	0	0	0	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	11.509	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-4.769.225	4.769.225	0
Forslag til resultatdisponering	0	828.189	2.133.761	704.000
Saldo pr. 31.10.19	17.600.000	13.623.326	77.306.186	704.000
Egenkapitalopgørelse for 01.11.19 - 31.10.20				
Saldo pr. 01.11.19	17.600.000	13.623.326	77.306.186	704.000
Betalt udbytte	0	0	0	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	25.052	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-181.773	181.773	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.477.620	4.708.932	704.000
Saldo pr. 31.10.20	17.600.000	14.944.225	82.196.891	704.000

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.549.744	1.510.379
Pensioner	66.372	70.817
Andre omkostninger til social sikring	32.332	32.134
Andre personaleomkostninger	23.917	42.133
I alt	1.672.365	1.655.463
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.921.245	1.243.943
I alt	4.921.245	1.243.943

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.472.970	1.460.724
I alt	1.472.970	1.460.724

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	146.717	164.079
Øvrige finansielle indtægter	3.516.588	2.601.456
I alt	3.663.305	2.765.535

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	3.316	5.840
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	23.709	23.460
Renteomkostninger i øvrigt	776.858	1.038.220
Øvrige finansielle omkostninger	2.367	70.633
I alt	806.250	1.138.153

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.11.19	36.700.686	964.653
Afgang i året	-902.187	0
Kostpris pr. 31.10.20	35.798.499	964.653
Af- og nedskrivninger pr. 01.11.19	0	-952.161
Afskrivninger i året	0	-8.817
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.20	0	-960.978
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.19	32.735.314	0
Dagsværdireguleringer i året	197.280	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.999.813	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.20	30.932.781	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.20	66.731.280	3.675

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.11.19	54.578.282	4.444.096
Afgang i året	-983.830	0
Kostpris pr. 31.10.20	53.594.452	4.444.096
Opskrivninger pr. 01.11.19	16.287.752	13.032.996
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-170.199	0
Afskrivninger på goodwill	-153.092	0
Årets resultat fra kapitalandele	5.104.871	1.624.523
Udbytte relateret til kapitalandele	-7.051.036	-247.850
Opskrivninger pr. 31.10.20	14.018.296	14.409.669
Af- og nedskrivninger pr. 01.11.19	-1.529.734	-22.717
Nedskrivninger i året	-30.534	-126.501
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.560.268	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.20	0	-149.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.20	67.612.748	18.704.547
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.10.20 med	0	297.239

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Limfjordshuset K/S, Aalborg	70%	94.142.180	4.789.946
Grotumsgade Aalborg A/S, Aalborg	70%	2.447.463	85.328
Associerede virksomheder:			
Sigurd Müller Vinhandel A/S, Aalborg	14,16%	105.815.780	11.253.140
Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S, Aalborg	50%	6.107.087	106.670
Lauget A/S, Aalborg	50%	1.230.150	11.411

Goodwill vedrører køb af andel i Limfjordshuset K/S. Beløbet afskrives i takt med, at ejendommen værdireguleres. Goodwill er afskrevet med DKK 153.092 i 2019/20.

Goodwill DKK 297.239 vedrører Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S. Beløbet afskrives over 5 år. Der er afskrevet DKK 179.836 i 2019/20.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.20	Gæld i alt 31.10.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.640.715	12.888.285	19.818.391	21.043.991
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	13.250.000	13.250.000
Deposita	0	0	865.571	852.189
Anden gæld	1.940.000	7.760.000	17.460.000	19.414.028
I alt	3.580.715	20.648.285	51.393.962	54.560.208

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.10.20	66.731.280	66.731.280
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	197.280	197.280

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for udlejnings-ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på udlejningsejendomme er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.764 og en afkastprocent på 4,5% - 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyn-tagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, her- under vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af udlejningsejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.932. Driftsomkostninger er skønne- de med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings- ejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opret-holde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på in- vesterings-ejendommene.

Selskabet anvender en vurderet kvadratermeterpris til fastsættelse af dagsværdien for ejerlej- ligheder. Fastsættelse af kvadratmeterprisen er baseret på ejerlejlighedernes beliggenhed, alder, størrelse, vedligeholdelsesstand, samt vilkår og betingelser i lejekontrakterne. Kvadrat- meterprisen er vurderet til t.DKK 9 - 17.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af kvadratmeterprisen for enkelte af selskabets ejerlejligheder.

10. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en opsigelsesfrist på 6 måneder og en kvartalsvis husleje på t.DKK 91. Huslejekontrakten er indgået med tilknyttet virksomhed

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået dels en køberet og dels en købepligt vedr. to af selskabets aktionærs andele i K/S Lauget - svarende til 50% af kapitalen i dette selskab. K/S Lauget ejer og bortforpagter hotelejendomme Ved Stranden 16 - 18, 9000 Aalborg, hvorfra Radisson Blu Limfjordshotel Aalborg drives.

Aktionærerne kan til enhver tid kræve deres kapitalandele i K/S Lauget overdraget til selskabet. Køberetten kan gøres gældende fra 01.10.17. Overdragelsessummen svarer til andel af K/S Laugets egenkapital pr. aftaledagens indgåelse, dog med respekt for øvrige kommanditisters forkøbsret.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget bankengagement med Nordjyske Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 5.863 samt bankindestående t.DKK 14.

Til sikkerhed for eget bankengagement med Spar Nord Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 14.876.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 19.818 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 53.987.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder administrationshonorar.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år for kapitalandele i associerede virksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.