
Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 24 02 69 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen
formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 16. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Gavnø 2 4700 Næstved Telefon: 55701614 CVR-nr.: 24 02 69 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Næstved
Bestyrelse	Flemming Viborg Jørgensen, formand Otto baron Reedtz-Thott Helle Reedtz-Thott
Direktion	Otto baron Reedtz-Thott
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Danmark. Herudover ejer selskabet diverse kapitalandele.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.866.952, heraf værdireguleringer på DKK -1.110.147, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 33.163.647.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har besluttet, at ændre metoden hvormed udskudt skat af selskabets ejendom indregnes. Der henvises til note 2

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.278.275	6.782.320
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-1.110.147	737.038
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		5.168.128	7.519.358
Personaleomkostninger	4	-1.606.549	-1.790.810
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-8.383
Resultat før finansielle poster		3.561.579	5.720.165
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	-703.754	-3.894.225
Finansielle indtægter	6	2.015.304	2.046.963
Finansielle omkostninger	7	-5.657.177	-5.135.137
Resultat før skat		-784.048	-1.262.234
Skat af årets resultat	8	4.651.000	-579.000
Årets resultat		3.866.952	-1.841.234

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-3.513.927
Overført resultat	3.866.952	1.672.693
	3.866.952	-1.841.234

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	9	101.400.000	103.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		101.400.000	103.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	920.295	747.410
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		48.131.103	0
Finansielle anlægsaktiver		49.051.398	747.410
Anlægsaktiver		150.451.398	104.147.410
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		295.964	365.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	52.111.131
Andre tilgodehavender		1.068.605	1.318.524
Periodeafgrænsningsposter		0	123.852
Tilgodehavender		1.364.569	53.918.547
Værdipapirer		8.200	16.400
Likvide beholdninger		176.809	101.682
Omsætningsaktiver		1.549.578	54.036.629
Aktiver		152.000.976	158.184.039

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.284.000	1.284.000
Overført resultat		31.879.647	28.012.694
Egenkapital	11	33.163.647	29.296.694
Hensættelse til udskudt skat	12	10.827.000	15.461.000
Andre hensættelser		2.137.608	1.260.969
Hensatte forpligtelser		12.964.608	16.721.969
Gæld til realkreditinstitutter		66.497.127	68.543.115
Kreditinstitutter		0	13.927.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.550.701	0
Anden gæld		7.882.317	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	77.930.145	82.470.115
Gæld til realkreditinstitutter	13	998.781	993.060
Kreditinstitutter	13	15.257.714	20.354.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.020.029	763.824
Gæld til tilknyttede virksomheder	13	0	2.504.845
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.354.070
Anden gæld		10.666.052	2.725.036
Kortfristede gældsforpligtelser		27.942.576	29.695.261
Gældsforpligtelser		105.872.721	112.165.376
Passiver		152.000.976	158.184.039
Going concern	1		
Ændring i regnskabsmæssige skøn	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet og koncernforbundne selskaber har væsentlige kreditter hos pengeinstitutter. Der er pt. ikke etableret bankaftale for 2016, men ledelsen forventer, at koncernens ønsker om finansiering imødekommes. Selskabet har modtaget støtte- og henstandserklæringer fra koncernforbundne selskaber og tredjemand, der sikrer fornøden likviditet for de kommende 12 måneder.

Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet ApS Reethoga på DKK 47 mio. ApS Reethoga har en positiv egenkapital. Afviklingen af mellemværendet forudsætter afhændelse af ejendomme i koncernforbundne selskaber.

Selskabets ledelse aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsat drift.

2 Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har besluttet, at ændre metoden hvormed udskudt skat af selskabets ejendom indregnes. Tidligere har man indregnet udskudt skat med udgangspunkt i den regnskabsmæssige værdi fratrukket den skattemæssige værdi, hvor den skattemæssige værdi var beregnet som anskaffelsessummen på ejendommen fratrukket de skattemæssige afskrivninger. Ved den nye metode beregnes den udskudte skat med udgangspunkt i den regnskabsmæssige værdi (uændret) fratrukket den skattemæssige værdi, hvor den skattemæssige værdi er beregnet på baggrund af en konkret skatteopgørelse efter ejendomsavancebeskatningsloven.

Ændringen i det regnskabsmæssige skøn har påvirket årsrapporten som følger:

- Skat af årets resultat er ændret med TDKK 6.288 (indtægt)
- Hensættelse til udskudt skat er reduceret med TDKK 6.288.
- Egenkapital er forøget med TDKK 6.288.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2015 DKK	2014 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.139.463	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.029.316	737.038
	<u>-1.110.147</u>	<u>737.038</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.518.006	1.760.569
Pensioner	56.402	0
Andre omkostninger til social sikring	32.141	30.241
	<u>1.606.549</u>	<u>1.790.810</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	172.885	0
Andel af underskud i dattervirksomheder	-876.639	-3.894.225
	<u>-703.754</u>	<u>-3.894.225</u>
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.014.998	2.046.799
Andre finansielle indtægter	306	164
	<u>2.015.304</u>	<u>2.046.963</u>
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	164.632	0
Andre finansielle omkostninger	5.492.545	5.135.137
	<u>5.657.177</u>	<u>5.135.137</u>
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-17.000	0
Årets udskudte skat	-4.634.000	579.000
	<u>-4.651.000</u>	<u>579.000</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	68.948.433
Tilgang i årets løb	139.463
Kostpris 31. december	<u>69.087.896</u>
Værdireguleringer 1. januar	30.172.641
Årets værdireguleringer	2.139.463
Værdireguleringer 31. december	<u>32.312.104</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>101.400.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på 11,3.

Tomgangslejen er fastlagt til 2% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 11% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 4,5% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 3% af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			
	Salgsværdi	metode	Kostpris	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	101.400.000	0	0	101.400.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	101.400.000	0	0	101.400.000

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	109.200.000	101.400.000	94.600.000
Ændring i dagsværdi	7.800.000	0	-6.800.000

Ved valuarvurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang på gennemsnitligt 2%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	1,5	2,0	2,5
Dagsværdi	102.000.000	101.400.000	100.800.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-600.000

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	250.000	250.000
Kostpris 31. december	250.000	250.000
Værdireguleringer 1. januar	-763.559	3.130.666
Årets resultat	-703.754	-3.894.225
Værdireguleringer 31. december	-1.467.313	-763.559
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.137.608	1.260.969
Regnskabsmæssig værdi 31. december	920.295	747.410

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Glentevej 23 ApS	Næstved	125.000	100%
Saco Ejendomsadministration ApS	Næstved	125.000	100%

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.284.000	28.012.695	29.296.695
Årets resultat	0	3.866.952	3.866.952
Egenkapital 31. december	1.284.000	31.879.647	33.163.647

Selskabskapitalen består af 23 aktier å nominelt DKK 50.000, 3 aktier å nominelt DKK 25.000, 7 aktier å nominelt DKK 5.000 samt 24 aktier å nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
12 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	11.504.000	17.781.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-18.000	-18.000
Låneomkostninger	-659.000	-887.000
Nedskrivning af skattemæssigt underskud til forventet realisationsværdi	1.655.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.655.000	-1.415.000
	10.827.000	15.461.000

13 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	53.898.943	56.716.390
Mellem 1 og 5 år	12.598.184	11.826.725
Langfristet del	66.497.127	68.543.115
Inden for 1 år	998.781	993.060
	67.495.908	69.536.175

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	0	13.927.000
Langfristet del	0	13.927.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	15.257.714	20.354.426
	15.257.714	34.281.426

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	3.550.701	0
Langfristet del	3.550.701	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.504.845
	3.550.701	2.504.845
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	7.882.317	0
Langfristet del	7.882.317	0
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	10.666.052	2.725.036
	18.548.369	2.725.036

Anden gæld mellem 1 og 5 år består af gæld til selskabsdeltagere og ledelse.

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr. overfor nærtstående part	65.288	65.288
--	--------	--------

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	101.400.000	103.400.000
---	-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	101.400.000	103.400.000
--	-------------	-------------

Selskabet har afgivet underpant i ejendomme, nom. TDKK 9.000 til sikkerhed for gæld hos tredjemand.

Noter til årsregnskabet

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandserklæring overfor koncernbundne selskaber, hvormed selskabet forpligter sig til at yde finansiel støtte, der sikrer driften i det pågældende selskab for de kommende 12 måneder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskab samt 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af ejendomsmægler.

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

Regnskabspraksis

ger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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 og de associerede virksomheder.

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

Regnskabspraksis

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der måles til nominel værdi.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. For ejendomme indregnes udskudt skat efter en konkret opgørelse i henhold til Ejendomsavancebeskatningsloven.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.