



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

STEEN HOLTERMANN HOLDING APS
C/O PAKHUS 48, KLUBIENSVEJ 24, 2150 NORDHAVN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. december 2019

Steen Holtermann

CVR-NR. 25 27 61 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Steen Holtermann Holding ApS c/o Pakhus 48 Klubiensvej 24 2150 Nordhavn
	CVR-nr.: 25 27 61 75 Stiftet: 27. marts 2000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Steen Holtermann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Steen Holtermann Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. december 2019

Direktion:

Steen Holtermann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Steen Holtermann Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Steen Holtermann Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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.

København, den 20. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i ejendomme, kapitalandele og andre selskaber samt anden investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på DKK 3.898.966 mod DKK 4.239.624 for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.611.377.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 beregnet på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOTAB		-209.604	-326.833
Personaleomkostninger.....	1	-211.810	-156.258
Af- og nedskrivninger.....		-142.196	-133.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.420.225	-173.300
DRIFTSRESULTAT		-1.983.835	-789.935
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		5.257.542	4.921.000
Andre finansielle indtægter.....	2	326.323	123.841
Opskrivning af finansielle aktiver.....		488.862	68.015
Andre finansielle omkostninger.....	3	-82.941	-103.245
RESULTAT FØR SKAT		4.005.951	4.219.676
Skat af årets resultat.....	4	-106.985	19.948
ÅRETS RESULTAT		3.898.966	4.239.624
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		200.000	1.245.707
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		5.257.542	3.312.218
Overført resultat.....		-1.558.576	-1.318.301
I ALT		3.898.966	4.239.624

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		340.530	482.726
Investeringsjendomme.....		17.300.000	16.853.119
Materielle anlægsaktiver.....	5	17.640.530	17.335.845
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		14.273.843	11.647.921
Andre værdipapirer.....		500.000	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		496.268	477.181
Finansielle anlægsaktiver.....	6	15.270.111	12.125.102
ANLÆGSAKTIVER.....		32.910.641	29.460.947
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		17.740	0
Udsudte skatteaktiver.....		358.142	465.127
Andre tilgodehavender.....		3.624.267	2.526.613
Tilgodehavender.....		4.000.149	2.991.740
Likvider.....		1.418.337	3.117.390
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.418.486	6.109.130
AKTIVER.....		38.329.127	35.570.077

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		14.058.424	11.432.501
Overført overskud.....		15.427.953	14.283.391
Forslag til udbytte.....		0	1.000.000
EGENKAPITAL.....	7	29.611.377	26.840.892
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.954.750	8.360.569
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.954.750	8.360.569
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	3.400.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		110.959	82.959
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9	8.667	25.843
Anden gæld.....		243.374	259.814
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.763.000	368.616
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.717.750	8.729.185
PASSIVER.....		38.329.127	35.570.077
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	210.852	155.122	
Pensioner.....	958	1.136	
	211.810	156.258	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	19.087	17.881	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	307.236	105.960	
	326.323	123.841	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	333	8.333	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	82.608	94.912	
	82.941	103.245	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	106.985	-19.948	
	106.985	-19.948	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. juli 2018.....	736.214	16.436.976	
Tilgang.....	0	1.867.106	
Kostpris 30. juni 2019.....	736.214	18.304.082	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....	253.488	0	
Årets afskrivninger	142.196	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....	395.684	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....	0	416.143	
Årets værdireguleringer.....	0	-1.420.225	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....	0	-1.004.082	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	340.530	17.300.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for boligejendomme

Investerings ejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme i København K og Charlottenlund, som fastsættes individuelt på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme.

Charlottenlund:

Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 67 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 43 kvm, hvilket svarer til en handelspris på 2,9 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

København K

Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 56 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 103 kvm, hvilket svarer til en handelspris på 5,8 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Nyboder, ejendom solgt efter statusdag

Den ene af selskabets boligudlejningsejendomme i København K er solgt tre måneder efter statusdagen, men før påtegningstidspunktet. Ejendommen har været igennem en betydelig renovering i 2019. Dagsværdien er pr. 30. juni 2019 er baseret på salgsværdien fratrukket afholdte renoveringsomkostninger i perioden efter statusdagen og salgsdagen. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til 8,6 mio. kr., hvilket svarer til en kvm. Pris på 71 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. juli 2018.....	1	215.420
Kostpris 30. juni 2019.....	1	215.420
Opskrivninger 1. juli 2018.....	0	11.507.588
Udloddet resultat	0	-3.192.000
Årets resultat	-488.862	5.783.948
Opskrivning ved tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	488.861	0
Egenkapitalbevægelser.....	0	71.519
Opskrivninger 30. juni 2019.....	-1	14.171.055
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. juli 2018.....	0	75.088
Afskrivninger på goodwill.....	0	37.544
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. juni 2019.....	0	112.632
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	0	14.273.843

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

6

	Andre værdi- papirer	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2018.....	0	477.181
Tilgang.....	500.000	19.087
Kostpris 30. juni 2019.....	500.000	496.268
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	500.000	496.268

Goodwill

Koncerngoodwill udgør pr. 30. juni 2019 75 t.kr.

NOTER

						Note
Egenkapital						7
		Reserve for nettoopskriv- ning efter				
	Selskabs- kapital	indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. juli 2018.....	125.000	11.432.501	14.283.391	1.000.000	26.840.892	
Betalt udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000	
Andre reguleringer.....		71.519			71.519	
Overførsel til/fra andre poster.		488.862	-488.862			
Forslag til resultatdisponering..		5.257.542	-1.558.576	200.000	3.898.966	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-200.000	-200.000	
Overførsel af udbytte.....		-3.192.000	3.192.000			
Egenkapital 30. juni 2019.....	125.000	14.058.424	15.427.953		0 29.611.377	
 Langfristede gældsforpligtelser						8
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.354.750	3.400.000	4.987.410	8.360.569	0	
	8.354.750	3.400.000	4.987.410	8.360.569	0	
 Gæld til tilknyttede virksomheder						9
 Eventualposter mv.						10
Hæftelse i sambeskatningen						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						11
Selskabet har til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitutter på t.DKK 8.355 afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019 på t.DKK 16.700.						
Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.DKK 25, som er deponeret hos 3. mand.						
Selskabet har udstedt anden hæftelse på t.DKK 39, som er deponeret hos ejerforening.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Steen Holtermann Holding ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Under bruttofortjeneste indgår drift af investeringsejendomme der indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter husleje, ejendomsskat, forsikring, fællesudgifter, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede omkostninger, der ikke afholdes af lejer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastsættes individuelt ved en specifik vurdering af hver enkelt ejendom, og på basis af de gennemsnitlige salgspriser offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme solgt efter statusdagen indregnes til salgsprisen, svarende til dagsværdi, fratrukket omkostninger til forbedringer og øvrige omkostninger i forbindelse med salget.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.