

AHJ A/S
Amerikakajen 1, st.tv.
4220 Korsør

CVR-nummer 25 51 62 81

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. januar 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Selskabsoplysninger

Selskab

AHJ A/S

Amerikakajen 1, st.tv.

4220 Korsør

Hjemstedskommune:

Slagelse

CVR-nummer:

25 51 62 81

Regnskabsperiode:

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Stiftet:

5. juli 2000

Bestyrelse

Brian Gerlach

Steen Damsgård Pedersen

Frank Andersen

Peter Børsting

Direktion

Torben Hjort

Revisor

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Tronholmen 5

8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for AHJ A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, 22. november 2018

Direktionen:



Torben Hjort

Bestyrelsen:



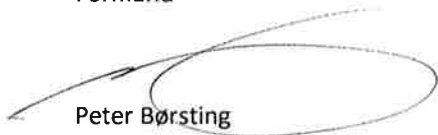
Brian Gerlach
Formand



Steen Damsgård Pedersen



Frank Andersen



Peter Børsting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AHJ A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AHJ A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 22. november 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Amstrup
Statsautoriseret revisor
mne11905



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsaktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomhedskapitalen er sammensat af 7.700 aktier á DKK 1.000. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

Selskabet besidder 850 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 11,04 % af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 35 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende, men lavere resultat end i 2017/18, for det kommende år.

Risikoprofil og risikostyring

De usikre faktorer for selskabet er knyttet til udviklingen i foretagne investeringer. Selskabet bærer ingen finansieringsrisiko.

Påvirkning af det eksterne miljø

Der er i selskabet ingen væsentlige miljømæssige forhold, da selskabets aktivitet hovedsageligt er investering.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er i selskabet ingen forsknings- eller udviklingsaktivitet.

Resultat sammenholdt med tidligere forventninger

Ledelsens tidligere forventninger til årets resultat var et tilfredsstillende, men lavere, resultat end i 2016/17.

Det realiserede resultat for 2017/18 TDKK 246.814 sammenholdt med sidste års resultat TDKK 226.242 er over den udmeldte forventning. Selskabets investeringer i associerede virksomheder har i regnskabsåret resulteret i større positive værdireguleringer end forventet.

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Ledelsesberetning	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Hoved- og nøgletal	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Resultatopgørelse					
Finansielle indtægter	54.442	179.598	119.966	106.426	111.723
Resultat af primær drift	255.319	258.178	178.990	106.734	122.303
Årets resultat	246.814	226.242	159.224	87.785	96.261
Balance					
Omsætningsaktiver	951.968	1.042.483	846.342	758.885	722.620
Aktiver i alt - balancesum	1.757.430	1.609.008	1.336.248	1.290.227	1.197.143
Egenkapital	1.615.869	1.428.670	1.259.971	1.158.939	1.102.659
Hensatte forpligtelser	660	148	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8.498	8.626	8.754	8.877	9.002
Kortfristede gældsforpligtelser	132.402	171.564	67.522	122.411	85.482
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	719,0	607,6	1.253,4	619,9	845,3
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	91,9	88,8	94,3	89,8	92,1
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	16,2	16,8	13,2	7,8	9,0
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
Medarbejdere					
Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	2	1	1	1
Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger					

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Finansielle indtægter	54.442.036	179.598
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	222.144.439	80.796
	Finansielle omkostninger	-17.228.026	-741
	Bruttofortjeneste	259.358.449	259.653
1	Personaleomkostninger	-1.434.132	-1.340
	Andre eksterne omkostninger	-578.894	-550
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-2.000.000	0
	Resultat af udlejningsejendom	-26.806	416
	Resultat før skat	255.318.618	258.178
2	Skat af årets resultat	-8.504.137	-31.937
3	Årets resultat	246.814.481	226.242

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendom	10.048.700	12.049
	Materielle anlægsaktiver	10.048.700	12.049
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	541.906.413	319.550
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	126.623.637	119.551
	Andre tilgodehavender	126.882.587	115.374
	Finansielle anlægsaktiver	795.412.636	554.476
	Anlægsaktiver i alt	805.461.336	566.524
	Andre tilgodehavender	6.945.051	93.248
	Tilgodehavender	6.945.051	93.248
	Andre værdipapirer og kapitalandele	938.613.676	946.783
	Værdipapirer og kapitalandele	938.613.676	946.783
	Likvide beholdninger	6.448.221	2.453
	Omsætningsaktiver i alt	952.006.948	1.042.483
	Aktiver i alt	1.757.468.284	1.609.008

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	7.700.000	7.700
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	294.096.054	75.048
	Overført resultat	1.245.572.881	1.284.322
	Foreslået udbytte	68.500.000	61.600
	Egenkapital i alt	1.615.868.935	1.428.670
7	Hensættelser til udskudt skat	660.316	148
	Hensatte forpligtelser	660.316	148
	Gæld til realkreditinstitutter	8.498.369	8.626
8	Langfristede gældsforpligtelser	8.498.369	8.626
	Kreditinstitutter	132.040.800	145.708
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.020	200
	Selskabsskat	0	25.334
	Anden gæld	179.843	322
	Kortfristede gældsforpligtelser	132.440.664	171.564
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	141.599.349	180.338
	Passiver i alt	1.757.468.284	1.609.008
9	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Nærtstående parter		

Note	Egenkapitaloppgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Egenkapitaloppgørelse 1. oktober - 30. september			
	Selskabskapital, primo	7.700.000	7.700
	Virksomhedskapital	7.700.000	7.700
	Datterselskabsreserver, primo	75.047.947	21.592
	Årets henlæggelse til reserve	219.048.107	53.456
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	294.096.054	75.048
	Overført resultat, primo	1.284.322.197	1.169.079
	Erhvervelse af egne aktier	-6.982.675	-3.489
	Modtaget udbytte fra egne aktier	6.520.000	6.360
	Årets overførte resultat	-38.286.641	112.372
	Overført resultat	1.245.572.881	1.284.322
	Forslag til udbytte, primo	61.600.000	61.600
	Deklareret udbytte	-61.600.000	-61.600
	Udbytte for regnskabsåret	68.500.000	61.600
	Foreslået udbytte	68.500.000	61.600
	Egenkapital i alt	1.615.868.935	1.428.670

Virksomhedskapitalen er sammensat af 7.700 aktier á DKK 1.000. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

Selskabet besidder 850 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 11,04% af virksomhedskapitalen. Selskabet har erhvervet 35 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note	Pengestrømsopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Årets resultat	246.814.481	226.242
	Værdiregulering, anlægsaktiver	2.000.000	0
	Skat af årets resultat	8.504.137	31.937
	Reguleringer	10.504.137	31.937
	Værdiregulering af kapitalandele	-218.859.522	-111.042
	Ændring i tilgodehavender, finansielle anlægsaktiver	-11.508.192	40.366
	Ændring i tilgodehavender	86.341.610	-82.981
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-122.514	-1.503
	Ændring i driftskapital	-144.148.618	-155.161
	Betalt skat	-33.364.298	-17.889
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	79.805.702	85.128
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-14.165.605	-118.399
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	85.118
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	6.043.316	28.526
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.122.289	-4.756
	Ændring i langfristet gæld	-128.153	-122
	Betalt udbytte	-61.600.000	-61.600
	Betalt udbytte, egne aktier	6.520.000	6.360
	Køb af egne aktier	-6.982.675	-3.489
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-62.190.828	-58.852
	Ændring i likvider	9.492.585	21.521
	Likvider primo	803.656.012	782.135
	Likvider ultimo	813.148.597	803.656
	Ændring i likvider	9.492.585	21.521

Noter	2017/18	2016/17	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	1.380.530	1.294
	Andre omkostninger til social sikring	8.778	9
	Øvrige personaleomkostninger	44.823	38
	Personaleomkostninger i alt	1.434.132	1.340
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	7.992.217	31.636
	Udskudt skat	511.920	300
	Skat af årets resultat i alt	8.504.137	31.937
3	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	68.500.000	61.600
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	216.601.122	52.269
	Overført resultat	-38.286.641	112.372
	Resultatdisponering i alt	246.814.481	226.242
4	Investeringsjendom		
	Kostpris 1. oktober	16.048.700	16.049
	Kostpris 30. september	16.048.700	16.049
	Dagsværdiregulering 1. oktober	-4.000.000	-4.000
	Årets dagsværdiregulering	-2.000.000	0
	Dagsværdireguleringer 30. september	-6.000.000	-4.000
	Investeringsjendom i alt	10.048.700	12.049

Investeringsjendomme består af udlejningsjendom beliggende i Hjørring, som blev anskaffet i november 2009. Lejemålene er udlejet på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Der er for indeværende tomme lejemål, hvilket har påvirket årets værdiregulering.

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	244.502.028	202.468
Tilgang i årets løb	3.308.333	112.117
Afgang i årets løb	0	-70.083
Kostpris 30. september	<u>247.810.361</u>	<u>244.502</u>
Værdireguleringer 1. oktober	75.047.945	27.497
Årets resultatandel	222.144.438	80.796
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-5.905
Udloddet udbytte	-5.543.316	-28.526
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.446.985	1.187
Værdireguleringer 30. september	<u>294.096.052</u>	<u>75.048</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>541.906.413</u>	<u>319.550</u>
Heraf udgør uafskreven saldo på koncerngoodwill TDKK 1.748		
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Iserlohn A/S	København	50%
South Cone Investment A/S	Hørsholm	35,7%
Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S	Herning	42%
Esplanaden Berlin Holding A/S	Nyborg	48%
Berlin KGI A/S	Nyborg	31,25%
Real Estate Konzept A/S	Nyborg	35%
REK Berlin Investor Holding ApS	Nyborg	20%
Nordic Corporate Investments A/S	København	20,39%
6 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	65.370.503	59.088
Tilgang i årets løb	10.857.272	6.283
Kostpris 30. september	<u>76.227.775</u>	<u>65.371</u>
Værdireguleringer 1. oktober	54.180.769	33.064
Årets værdireguleringer	-3.784.907	21.117
Værdireguleringer 30. september	<u>50.395.862</u>	<u>54.181</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>126.623.637</u>	<u>119.551</u>
7 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	148.396	0
Årets ændringer i hensættelser til udskudt skat	511.920	148
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>660.316</u>	<u>148</u>

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder DKK 5.360.391 efter 5 år.		
9 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.		
10 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.626, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 10.049.		
Værdipapirer til kursværdi TDKK 909.764 samt likvider TDKK 2.831 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.		
12 Nærtstående parter		
AHJ A/S' nærtstående parter omfatter følgende:		
Direktør Torben Hjort, Korsør		
Bestyrelse:		
Brian Gerlach		
Steen Damsgård Pedersen		
Frank Andersen		
Peter Børsting		
Transaktioner med nærtstående parter		
Selskabet har jævnfør årsregnskabsloven valgt kun at oplyse transaktioner, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Det er ledelsens opfattelse, at alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsmæssige vilkår.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forhold til årsregnskabsloven er der ændret i opstilling af resultatopgørelsen for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendomme på grundlag af observerbare markedsdata på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncernter interne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsespris og indre værdi indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under periodeafgrænsningsposter under forpligtelser. Badwill indtægtsføres over den periode den negative resultateffekt er forventet.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter og ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver, samt udbytter.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer, med fradrag af kortfristet gæld til kreditinstitutter.