

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

CVR-nummer 25 51 62 81

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 13. januar 2018



Niels O. Rasmussen

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 2016 - 30. september 2017
Stiftet:	5. juli 2000

Bestyrelse

Leon Sørensen
Steen Damsgård Pedersen
Frank Andersen
Peter Børsting
Brian Gerlach

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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, 23. november 2017

Direktionen:



Torben Hjort

Bestyrelsen:



Leon Sørensen
Formand



Steen Damsgård Pedersen



Frank Andersen



Peter Børsting



Brian Gerlach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AHJ A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AHJ A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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, 23. november 2017

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jens Arnstrup
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været 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 815 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,58% af selskabskapitalen. Selskabet har erhvervet 20 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 2016/17, for det kommende regnskabsår.

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.

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Ledelsesberetning	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Hoved- og nøgletal	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Resultatopgørelse					
Finansielle indtægter	179.598	119.966	106.426	111.723	98.125
Resultat af primær drift	258.178	178.990	106.734	122.303	111.147
Årets resultat	226.242	159.224	87.785	96.261	88.876
Balance					
Omsætningsaktiver	1.042.483	846.342	758.885	722.620	638.107
Aktiver i alt - balancesum	1.609.008	1.336.248	1.290.227	1.197.143	1.075.536
Egenkapital	1.428.670	1.259.971	1.158.939	1.102.659	1.033.726
Hensatte forpligtelser	148	0	0	0	100
Langfristede gældsforpligtelser	8.626	8.754	8.877	9.002	9.119
Kortfristede gældsforpligtelser	171.564	67.522	122.411	85.482	32.591
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	607,6	1.253,4	619,9	845,3	1.957,9
<i>Omsætningsaktiver i procent af kortfristede gældsforpligtelser</i>					
Soliditetsgrad	88,8	94,3	89,8	92,1	96,1
<i>Egenkapital ultimo i procent af samlede aktiver</i>					
Egenkapitalforrentning	16,8	13,2	7,8	9,0	8,4
<i>Ordinært resultat efter skat i procent af gennemsnitlig egenkapital</i>					
Medarbejdere					
Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	1	1	1	1
Nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger					

		2016/17	2015/16
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Finansielle indtægter	179.598.149	119.966
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	80.795.538	61.249
	Finansielle omkostninger	-741.092	-1.544
	Bruttoresultat	259.652.595	179.672
1	Personaleomkostninger	-1.340.108	-1.183
	Andre eksterne omkostninger	-550.196	-397
	Resultat af udlejningsejendom	415.937	898
	Resultat før skat	258.178.228	178.990
2	Skat af årets resultat	-31.936.546	-19.766
3	Årets resultat	226.241.682	159.224

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
4	Investeringsejendom	12.048.700	12.049
	Materielle anlægsaktiver	12.048.700	12.049
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	319.549.976	205.084
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	119.551.277	117.032
	Andre tilgodehavender	115.374.395	155.740
	Finansielle anlægsaktiver	554.475.648	477.857
	Anlægsaktiver i alt	566.524.348	489.905
	Udskudte skatteaktiver	0	152
	Andre tilgodehavender	93.248.083	10.266
	Tilgodehavender	93.248.083	10.419
	Andre værdipapirer og kapitalandele	946.782.506	831.190
	Værdipapirer og kapitalandele	946.782.506	831.190
	Likvide beholdninger	2.452.728	4.734
	Omsætningsaktiver i alt	1.042.483.317	846.342
	Aktiver i alt	1.609.007.665	1.336.248

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	7.700.000	7.700
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	75.047.947	21.592
	Overført resultat	1.284.322.197	1.169.079
	Foreslået udbytte	61.600.000	61.600
	Egenkapital i alt	1.428.670.144	1.259.971
	Hensættelser til udskudt skat	148.396	0
	Hensatte forpligtelser	148.396	0
	Gæld til realkreditinstitutter	8.625.622	8.754
7	Langfristede gældsforpligtelser	8.625.622	8.754
	Kreditinstitutter	145.707.622	53.910
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.195	124
	Selskabsskat	25.333.504	11.587
	Anden gæld	322.182	1.901
	Kortfristede gældsforpligtelser	171.563.503	67.522
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	180.337.521	76.276
	Passiver i alt	1.609.007.665	1.336.248
8	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Nærtstående parter		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september			
	Selskabskapital, primo	7.700.000	7.700
	Virksomhedskapital	7.700.000	7.700
	Datterselskabsreserver, primo	21.591.703	25.510
	Årets henlæggelse til reserve	53.456.244	-3.918
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	75.047.947	21.592
	Overført resultat, primo	1.169.079.372	1.064.129
	Erhvervelse af egne aktier	-3.489.440	-3.187
	Modtaget udbytte fra egne aktier	6.360.000	6.200
	Årets overførte resultat	112.372.265	101.937
	Overført resultat	1.284.322.197	1.169.079
	Forslag til udbytte, primo	61.600.000	61.600
	Udbetaling af udbytte	-61.600.000	-61.600
	Udbytte for regnskabsåret	61.600.000	61.600
	Foreslået udbytte	61.600.000	61.600
	Egenkapital i alt	1.428.670.144	1.259.971

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

Selskabet besidder 815 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,58% af selskabskapitalen. Selskabet har erhvervet 20 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

Note	Pengestrømsopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Årets resultat	226.241.682	159.224
	Skat af årets resultat	31.936.546	19.766
	Reguleringer	31.936.546	19.766
	Værdiregulering af kapitalandele	-111.042.252	-90.032
	Ændring i tilgodehavender, finansielle anlægsaktiver	40.365.931	79.582
	Ændring i tilgodehavender, omsætningsaktiver	-82.981.491	-1.776
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-1.502.902	1.525
	Ændring i driftskapital	-155.160.714	-10.701
	Betalt skat	-17.889.365	-20.107
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	85.128.149	148.182
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-118.399.394	-13.281
	Salg af finansielle anlægsaktiver	85.117.524	0
	Modtaget udbytte fra finansielle anlægsaktiver	28.526.125	65.562
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.755.745	52.281
	Ændring i langfristet gæld	-122.414	-122
	Betalt udbytte	-61.600.000	-61.600
	Betalt udbytte, egne aktier	6.360.000	6.200
	Køb af egne aktier	-3.489.440	-3.187
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-58.851.854	-58.709
	Ændring i likvider	21.520.550	141.754
	Likvider primo	782.135.462	640.381
	Likvider ultimo	803.656.012	782.135
	Ændring i likvider	21.520.550	141.754

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	1.293.592	1.133
	Andre omkostninger til social sikring	8.829	9
	Øvrige personaleomkostninger	37.686	40
	Personaleomkostninger i alt	1.340.108	1.183
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	1
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	31.636.104	19.838
	Regulering af udskudt skat	300.442	-72
	Skat af årets resultat i alt	31.936.546	19.766
3	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	61.600.000	61.600
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	52.269.417	-4.313
	Overført resultat	112.372.265	101.937
	Resultatdisponering i alt	226.241.682	159.224
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
	Dagsværdiregulering 30 september	-4.000.000	-4.000
	Investeringsjendom i alt	12.048.700	12.049

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	202.468.309	177.767
Tilgang i årets løb	112.116.570	5.726
Afgang i årets løb	-70.082.850	0
Kostpris 30. september	<u>244.502.029</u>	<u>183.493</u>
Værdireguleringer 1. oktober	27.496.792	25.510
Årets resultatandel	80.795.537	61.249
Værdiregulering på afhændede aktiver	-5.905.084	0
Udloddet udbytte	-28.526.125	-65.562
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.186.827	395
Værdireguleringer 30. september	<u>75.047.947</u>	<u>21.592</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>319.549.976</u>	<u>205.084</u>
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 Investment A/S	København	30,39%
6 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	59.087.679	70.508
Tilgang i årets løb	6.282.824	7.555
Kostpris 30. september	<u>65.370.503</u>	<u>78.063</u>
Værdireguleringer 1. oktober	33.063.644	10.186
Årets værdireguleringer	21.117.130	28.783
Værdireguleringer 30. september	<u>54.180.774</u>	<u>38.969</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>119.551.277</u>	<u>117.032</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder DKK 6.184.696 efter 5 år.		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

8 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen

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

9 Eventualforpligtelser

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.754, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør TDKK 12.049.

Til sikkerhed for bankmellemværende, har selskabet stillet begrænset selvskyldnerkaution TDKK 5.660 overfor 3. mand.

Værdipapirer til kursværdi TDKK 927.078 samt likvider TDKK 1.770 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

11 Nærtstående parter

AHJ A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Direktør Torben Hjort, Korsør

Bestyrelse:

Leon Sørensen

Steen Damsgård Pedersen

Frank Andersen

Peter Børsting

Brian Gerlach

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 forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

For selskabets erhvervsjendom beliggende i Hjørring anvendes i regnskabsåret et afkastkrav på 7,45 %.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, 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.

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.