
Holm Holding Esbjerg ApS

Jyllandsgade 72, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 25 82 04 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/6 2018

Lars Christian Holm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Holm Holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. juni 2018

Direktion

Henrik Skovgaard Jessen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holm Holding Esbjerg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Holm Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 21. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holm Holding Esbjerg ApS
Jyllandsgade 72
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 25 82 04 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Henrik Skovgaard Jessen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Strandbygade 20
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Holm Holding Esbjerg ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Fra og med indeværende regnskabsår har virksomheden ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning og måling af investeringsejendomme. Der henvises til redegørelsen for ændringen i note 10 "Anvendt regnskabspraksis".

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt formueanbringelse i værdipapirer i øvrigt.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 4.652.233, heraf værdireguleringer på DKK 6.732.101, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 54.164.690.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Årets værdireguleringer på investeringsejendomme udgør TDKK 5.251 med fradrag af udskudt skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.935.067	1.468.797
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	6.732.101	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.667.168	1.468.797
Personaleomkostninger	2	-77.041	-2.980
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-91.929	-852.505
Andre driftsomkostninger		-298.800	-76.454
Resultat før finansielle poster		8.199.398	536.858
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.538.068	1.392.670
Finansielle indtægter		26.275	3.046
Finansielle omkostninger		-288.340	-533.635
Resultat før skat		6.399.265	1.398.939
Skat af årets resultat	3	-1.747.032	33.232
Årets resultat		4.652.233	1.432.171

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-925.752	925.752
Overført resultat	5.577.985	506.419
	4.652.233	1.432.171

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Rettigheder		87	617
Immaterielle anlægsaktiver		87	617
Investeringsejendomme	5	47.320.038	38.133.863
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	144.682	226.286
Kunst	4	62.857	72.652
Materielle anlægsaktiver		47.527.577	38.432.801
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	1.515.562
Finansielle anlægsaktiver		0	1.515.562
Anlægsaktiver		47.527.664	39.948.980
Varebeholdninger		3.000	3.000
Andre tilgodehavender		162.772	102.754
Selskabsskat		11.968	0
Periodeafgrænsningsposter		50.220	46.395
Tilgodehavender		224.960	149.149
Likvide beholdninger		19.410.304	18.109.527
Omsætningsaktiver		19.638.264	18.261.676
Aktiver		67.165.928	58.210.656

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		165.000	165.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	925.752
Overført resultat		53.999.690	48.421.705
Egenkapital	7	54.164.690	49.512.457
Hensættelse til udskudt skat		2.858.000	1.363.000
Hensatte forpligtelser		2.858.000	1.363.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.867.966	4.552.601
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.867.966	4.552.601
Gæld til realkreditinstitutter	8	684.634	679.113
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.668.995	1.133.643
Selskabsskat		0	44.768
Anden gæld		921.643	925.074
Kortfristede gældsforpligtelser		6.275.272	2.782.598
Gældsforpligtelser		10.143.238	7.335.199
Passiver		67.165.928	58.210.656
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	6.732.101	0
	6.732.101	0
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	57.148	0
Andre omkostninger til social sikring	757	0
Andre personaleomkostninger	19.136	2.980
	77.041	2.980
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	252.032	218.768
Årets udskudte skat	1.495.000	-252.000
	1.747.032	-33.232
4 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Kunst DKK
Kostpris 1. januar	517.786	185.259
Kostpris 31. december	517.786	185.259
Opskrivninger 1. januar	0	0
Opskrivninger 31. december	0	0

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Kunst DKK
Ned- og afskrivninger 1. januar	291.500	112.607
Årets afskrivninger	81.604	9.795
Ned- og afskrivninger 31. december	373.104	122.402
Regnskabsmæssig værdi 31. december	144.682	62.857
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	144.682	62.857
Afskrives over	5 år	20 år

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	34.859.499
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	2.454.074
Overførsler i årets løb	8.522.420
Kostpris 31. december	45.835.993
Værdireguleringer 1. januar	8.522.420
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-5.248.056
Årets værdireguleringer	6.732.101
Overførsler i årets løb	-8.522.420
Værdireguleringer 31. december	1.484.045
Regnskabsmæssig værdi 31. december	47.320.038

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10	0
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	6,9 - 25,9	0

Måling af investeringsejendomme

	Afkastbaseret			I alt DKK
	Salgsværdi DKK	metode DKK	Kostpris DKK	
Værdi	0	47.320.037	0	47.320.037
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1. januar	589.810	466.918
Tilgang i årets løb	22.506	122.892
Kostpris 31. december	612.316	589.810
Værdireguleringer 1. januar	925.752	-466.918
Årets resultat	-1.538.068	1.392.670
Værdireguleringer 31. december	-612.316	925.752
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	1.515.562

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Holm Holdings Inc.	Florida, USA	USD 1.000	100%

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	165.000	925.752	48.421.705	49.512.457
Årets resultat	0	-925.752	5.577.985	4.652.233
Egenkapital 31. december	165.000	0	53.999.690	54.164.690

8 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.070.877	1.780.512
Mellem 1 og 5 år	2.797.089	2.772.089
Langfristet del	3.867.966	4.552.601
Inden for 1 år	684.634	679.113
	4.552.600	5.231.714

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.406.927	21.363.299

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holm Holding Esbjerg ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og tillæg af opskrivninger til dagsværdis metode. Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat med TDKK 5.871. Den samlede balancesum og egenkapital er ikke påvirket af ændringen i regnskabspraksis.

Ændringen af regnskabspraksis er foretaget fordi ledelsen vurderer at det vil give et mere retvisende billede af årsrapporten.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, da værdierne for sammenligningsåret ikke har kunnet fremskaffes.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen,

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme indeholder vedligeholdelses- og driftsomkostninger på ejendomme samt administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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 forudsætning-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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:

Produktionsbygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Kunst	20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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" 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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.