
Ejendomsselskabet Vanggaard A/S

Granvænget 12, 4550 Asnæs

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 10 26 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Per Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 31. maj 2016

Direktion

Per Nielsen

Bestyrelse

Grethe Bulskov Andersen

Lone Vanggaard Nielsen

Charlotte Bulskov Rasmussen

Birgit Vanggaard Borg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vanggaard A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Vanggaard A/S Granvænget 12 4550 Asnæs Telefon: 59 65 13 05 Telefax: 59 65 13 07 CVR-nr.: 26 10 26 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odsherred |
| Bestyrelse | Grethe Bulskov Andersen Lone Vanggaard Nielsen Charlotte Bulskov Rasmussen Birgit Vanggaard Borg |
| Direktion | Per Nielsen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk |
| Pengeinstitut | Dragsholm Sparekasse Asnæs center 23 4550 Asnæs Nordea Ahlgade 20-24 4300 Holbæk |

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.083.196, heraf værdireguleringer på DKK -1.097.616, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 35.382.384.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvorfor der kan være usikkerhed ved måling og indregning. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien. Der er i året foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 1.097.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 3.896.381 | 3.757.036 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -1.097.616 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 2.798.765 | 3.757.036 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | -190.696 | -190.696 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.608.069 | 3.566.340 |
| Finansielle indtægter | 3 | 781.859 | 1.250.495 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -642.104 | -1.401.953 |
| Resultat før skat | | 2.747.824 | 3.414.882 |
| Skat af årets resultat | 5 | -664.628 | -839.688 |
| Årets resultat | | 2.083.196 | 2.575.194 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 766.667 | 230.000 |
| Overført resultat | 1.316.529 | 2.345.194 |
| | 2.083.196 | 2.575.194 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 7 | 87.880.000 | 87.631.691 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 | 160.092 | 350.788 |
| Indretning af lejede lokaler | 6 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 88.040.092 | 87.982.479 |
| Andele i kommanditselskaber | | 3.430.293 | 4.414.736 |
| Andre tilgodehavender | | 7.200 | 7.200 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.437.493 | 4.421.936 |
| Anlægsaktiver | | 91.477.585 | 92.404.415 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 31.313 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 966.494 | 105.274 |
| Andre tilgodehavender | | 131.714 | 119.964 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.389 | 6.389 |
| Tilgodehavender | | 1.104.597 | 262.940 |
| Værdipapirer | 8 | 742.952 | 908.359 |
| Likvide beholdninger | | 3.307.989 | 2.101.689 |
| Omsætningsaktiver | | 5.155.538 | 3.272.988 |
| Aktiver | | 96.633.123 | 95.677.403 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 2.300.000 | 2.300.000 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | | 26.033.056 | 26.033.056 |
| Overført resultat | | 6.282.661 | 4.966.132 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 766.667 | 230.000 |
| Egenkapital | | 35.382.384 | 33.529.188 |
| Hensættelse til udskudt skat | 9 | 12.602.000 | 12.775.500 |
| Hensatte forpligtelser | | 12.602.000 | 12.775.500 |
| Kreditinstitutter | | 3.211.656 | 3.917.341 |
| Deposita | | 2.329.193 | 2.286.325 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | 5.540.849 | 6.203.666 |
| Kreditinstitutter | 10 | 700.000 | 700.492 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 78.038 | 21.587 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 143.283 | 291.748 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 37.816.743 | 38.088.038 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.014.230 | 3.018.569 |
| Selskabsskat | | 604.328 | 405.013 |
| Anden gæld | | 751.268 | 643.602 |
| Kortfristet gæld | | 43.107.890 | 43.169.049 |
| Gældsforpligtelser | | 48.648.739 | 49.372.715 |
| Passiver | | 96.633.123 | 95.677.403 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|---|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 2.300.000 | 26.033.056 | 4.966.132 | 230.000 | 33.529.188 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -230.000 | -230.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.316.529 | 766.667 | 2.083.196 |
| Egenkapital 31. december | 2.300.000 | 26.033.056 | 6.282.661 | 766.667 | 35.382.384 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. | | |
| | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 190.696 | 190.696 |
| | <u>190.696</u> | <u>190.696</u> |
| | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| | | |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | 594.986 | 841.881 |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 7.408 | 234.897 |
| Andre finansielle indtægter | 179.465 | 173.717 |
| | <u>781.859</u> | <u>1.250.495</u> |
| | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 383.894 | 961.479 |
| Andre finansielle omkostninger | 258.210 | 440.474 |
| | <u>642.104</u> | <u>1.401.953</u> |
| | | |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| | | |
| Årets aktuelle skat | 838.128 | 824.988 |
| Årets udskudte skat | -173.500 | 14.700 |
| | <u>664.628</u> | <u>839.688</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u> | Indretning af le- jede lokaler <u>DKK</u> |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar | 995.080 | 92.127 |
| Kostpris 31. december | 995.080 | 92.127 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 644.292 | 92.127 |
| Årets afskrivninger | 190.696 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 834.988 | 92.127 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 160.092 | 0 |
| Afskrives over | <u>5 år</u> | <u>5-10 år</u> |

7 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme <u>DKK</u> |
|---|--|
| Kostpris 1. januar | 52.865.812 |
| Tilgang i årets løb | 1.345.925 |
| Kostpris 31. december | 54.211.737 |
| Værdireguleringer 1. januar | 34.765.879 |
| Årets værdireguleringer | -1.097.616 |
| Værdireguleringer 31. december | 33.668.263 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 87.880.000 |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør TDKK 63.200.

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Centerejendom:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,5 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 % DKK | Basis DKK | 0,5 % DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 4,5 | 5,0 | 5,5 |
| Dagsværdi | 90.400.000 | 82.200.000 | 75.400.000 |
| Ændring i dagsværdi | 8.200.000 | 0 | -6.800.000 |

Andre ejendomme:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 8,5 % for Storegade samt et fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 5,5 % for Enghaven. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 % DKK | Basis DKK | 0,5 % DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | -0,5 | 0,0 | 0,5 |
| Dagsværdi | 5.240.000 | 5.680.000 | 6.280.000 |
| Ændring i dagsværdi | -440.000 | 0 | 600.000 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| 8 Værdipapirer | | |
| Aktier | 740.912 | 906.319 |
| Anparter | 2.040 | 2.040 |
| | 742.952 | 908.359 |
| 9 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 12.602.000 | 12.775.500 |
| | 12.602.000 | 12.775.500 |
| 10 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: | | |
| Kreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | 3.211.656 | 3.917.341 |
| Langfristet del | 3.211.656 | 3.917.341 |
| Inden for 1 år | 700.000 | 700.000 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 0 | 492 |
| Kortfristet del | 700.000 | 700.492 |
| | 3.911.656 | 4.617.833 |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | 2.329.193 | 2.286.325 |
| Langfristet del | 2.329.193 | 2.286.325 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld | 751.268 | 643.602 |
| | 3.080.461 | 2.929.927 |

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Vanggaard Holding ApS, Grandvænget 12, 4550 Asnæs Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Charlotte Bulskov Holding ApS, Bjergesøvej 14, 4534 Hørve Aktionær

Birgit Vanggaard Holding ApS, Veddingevej 7, 4550 Asnæs Aktionær

Lone Vanggaard Holding ApS, Garboparken 33, 4550 Asnæs Aktionær

Grethe Bulskov Andersen, Grandvænget 12, 4550 Asnæs Bestyrelsesmedlem

Charlotte Bulskov Rasmussen, Bjergesøvej 14, 4534 Hørve Bestyrelsesmedlem

Lone Vanggaard Nielsen, Garboparken 33, 4550 Asnæs Bestyrelsesmedlem
Handelsselskabet af 1/4-2006 A/S Søsterselskab
Egebjergvej 408 ApS Søsterselskab

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter har i regnskabsåret bestået af mellemregning, indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Vanggaard Holding ApS, Granvænget 12, 4550 Asnæs

Charlotte Bulskov Holding ApS, Bjergesøvej 14, 4534 Hørve

Birgit Vanggaard Holding ApS, Veddingevej 7, 4550 Asnæs

Lone Vanggaard Holding ApS, Garboparken 33, 4550 Asnæs

Noter til årsregnskabet

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut:
Skadesløsbrev, TDKK 7.000 samt værdipapirer med kursværdi på DKK
369.586

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vanggaard Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder værdiregulering af ejendomme samt øvrige investeringer..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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 sandsyn-

Regnskabspraksis

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

| | |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 - 7 år |
| Indretning af lejede lokaler | 10 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier samt andele i kommanditselskaber, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien for børsnoterede aktier og obligationer opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Dagsværdien for andele i kommanditselskaber opgøres til indre værdi, beregnet med udgangspunkt i årsregnskabet for kommanditselskabet.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Regnskabspraksis

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

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

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