
Slotsmarksgården ApS

Ahlgade 60, 2. sal, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 26 12 71 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/12 2017

Klaus Rasmussen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Slotsmarksgården ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. december 2017

Direktion

Hasse Rasmussen

Klaus Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Slotsmarksgården ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Slotsmarksgården ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden kan henføres til, at der er usikkerhed om selskabet eller tilknyttede virksomheder har tilstrækkelig likviditet om selskabet kan betale gæld til kreditinstitutter og anden gæld. Ledelsen bedømmer, at der findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet i koncernen og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om fortsat drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Holbæk, den 14. december 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jette Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Slotsmarksgården ApS
Ahlgade 60, 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 26 12 71 81
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Hasse Rasmussen
Klaus Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Advokat

Advodan Holbæk
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Slotsmarksgården ApS for 2016/17 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.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er langsigtet investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 8.284.283. Årets resultat er negativt påvirket med DKK 9.296.000 som vedrører nedskrivning af tilgodehavende hos koncernforbundet selskab. Endvidere er årets resultat positivt påvirket af værdireguleringer på DKK 700.000. Selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.651.468.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Der henvises iøvrigt til omtalen i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--------------------------------------------------|------|-------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 871.650 | 812.348 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 700.000 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 1.571.650 | 812.348 |
| Finansielle indtægter | 2 | 60 | 256.451 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -9.573.429 | -264.954 |
| Resultat før skat | | -8.001.719 | 803.845 |
| Skat af årets resultat | 4 | -282.564 | -174.263 |
| Årets resultat | | -8.284.283 | 629.582 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-------------------|----------------|
| Overført resultat | | -8.284.283 | 629.582 |
| | | -8.284.283 | 629.582 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 17.400.000 | 16.700.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 17.400.000 | 16.700.000 |
| Anlægsaktiver | | 17.400.000 | 16.700.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 8.887.990 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 68.767 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 21.221 | 0 |
| Tilgodehavender | | 21.221 | 8.956.757 |
| Likvide beholdninger | | 179.448 | 93.470 |
| Omsætningsaktiver | | 200.669 | 9.050.227 |
| Aktiver | | 17.600.669 | 25.750.227 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | -4.151.468 | 4.132.814 |
| Egenkapital | | -3.651.468 | 4.632.814 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 1.491.300 | 1.338.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.491.300 | 1.338.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 18.456.264 | 18.456.264 |
| Selskabsskat | | 129.250 | 180.290 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 18.585.514 | 18.636.554 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 34.027 | 38.931 |
| Anden gæld | | 1.141.296 | 1.103.928 |
| Kortfristet gæld | | 1.175.323 | 1.142.859 |
| Gældsforpligtelser | | 19.760.837 | 19.779.413 |
| Passiver | | 17.600.669 | 25.750.227 |
| Usikkerhed ved indregning og måling og fortsat drift | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. juli | 500.000 | 4.132.815 | 4.632.815 |
| Årets resultat | 0 | -8.284.283 | -8.284.283 |
| Egenkapital 30. juni | 500.000 | -4.151.468 | -3.651.468 |

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--------------------------------------------------------|------|----------------|------------------|
| Årets resultat | | -8.284.283 | 629.582 |
| Reguleringer | 8 | 8.747.783 | 182.766 |
| Ændring i driftskapital | 9 | 80.011 | 210.405 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 543.511 | 1.022.753 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 60 | 256.450 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -277.289 | -264.954 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 266.282 | 1.014.249 |
| Betalt selskabsskat | | -180.304 | -169.790 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 85.978 | 844.459 |
| Ændring af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 0 | -798.333 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 0 | -798.333 |
| Ændring i likvider | | 85.978 | 46.126 |
| Likvider 1. juli | | 93.470 | 47.344 |
| Likvider 30. juni | | 179.448 | 93.470 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 179.448 | 93.470 |
| Likvider 30. juni | | 179.448 | 93.470 |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling og fortsat drift

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

For Nordstjernen-koncernen som helhed knytter der sig væsentlig usikkerhed til at sikre tilstrækkelig likviditet og dermed til kapitalberedskabet og going concern. Koncernens budgetter for det kommende år viser at der ikke er tilstrækkelig likviditet til løbende drift og afdrag på gæld.

Forholdet drøftes løbende med selskabets pengeinstitut og der arbejdes sammen med pengeinstituttet mod en løsning der sikrer likviditet til gennemførelse af en kontrolleret afvikling af selskabet og af Nordstjernen-koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at der i samarbejde med pengeinstituttet findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet således at en kontrolleret afvikling kan gennemføres.

Slotsmarksgården ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

| | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 0 | 256.248 |
| Andre finansielle indtægter | 60 | 203 |
| | 60 | 256.451 |

3 Finansielle omkostninger

| | | |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Nedskrivning af tilgodehavende hos Nordstjernen Holding A/S | 9.296.140 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 277.289 | 264.954 |
| | 9.573.429 | 264.954 |

Noter til årsregnskabet

| | 2016/17 | 2015/16 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 129.250 | 180.290 |
| Årets udskudte skat | 153.300 | -5.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 14 | -1.027 |
| | 282.564 | 174.263 |

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. juli | 12.488.918 |
| Kostpris 30. juni | 12.488.918 |
| Værdireguleringer 1. juli | 4.211.082 |
| Årets værdireguleringer | 700.000 |
| Værdireguleringer 30. juni | 4.911.082 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 17.400.000 |
| Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene | |

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

Dagsværdien for ejendomme, beboelsesejendomme, beliggende i Holbæk er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2016/17 | 2015/16 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 17.400.000 | 16.700.000 |
| Stigning i markedsleje | 1,3 % | 1 % |
| Diskonteringsrente | 5,5 % | 5,5 % |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 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 gennemsnitlig diskonteringsats | <u>-0,5 %</u> DKK | <u>Basis</u> DKK | <u>0,5 %</u> DKK |
|--------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Afkastprocent | <u>5,0</u> | <u>5,5</u> | <u>6,0</u> |
| Dagsværdi | <u>19.140.000</u> | <u>17.400.000</u> | <u>15.950.000</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>1.740.000</u> | <u>0</u> | <u>-1.450.000</u> |

6 Hensættelse til udskudt skat

| | <u>2016/17</u> DKK | <u>2015/16</u> DKK |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Materielle anlægsaktiver | <u>1.491.300</u> | <u>1.338.000</u> |
| | <u>1.491.300</u> | <u>1.338.000</u> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

7 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:

| | 2016/17 | 2015/16 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 17.418.506 | 18.223.277 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.037.758 | 232.987 |
| Langfristet del | 18.456.264 | 18.456.264 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 18.456.264 | 18.456.264 |
| Selskabsskat | | |
| Mellem 1 og 5 år | 129.250 | 180.290 |
| Langfristet del | 129.250 | 180.290 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 129.250 | 180.290 |

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | | |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Finansielle indtægter | -60 | -256.451 |
| Finansielle omkostninger | 9.573.429 | 264.954 |
| Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg | -700.000 | 0 |
| Skat af årets resultat | 282.564 | 174.263 |
| Nedskrivning af tilgodehavende | -408.150 | 0 |
| | 8.747.783 | 182.766 |

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender | 47.547 | 23.087 |
| Ændring i leverandører m.v. | 32.464 | 187.318 |
| | 80.011 | 210.405 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 17.400.000 | 16.700.000 |

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

HBR Invest ApS, Holbæk

Ultimativ moderselskab

Ejerforhold

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

Nordstjernen Holding A/S, Holbæk

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Slotsmarksgården ApS for 2016/17 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 2016/17 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse samt omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver samt nedskrivning på tilgodehavender med koncernforbundne selskaber.

Finansielle poster

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

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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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 investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 forudsætninger.

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.

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 abonnementer.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfri-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

stede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.