



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

HANNERUPHAVE A/S
LANGGADE 75, 7321 GADBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ekstraordinære generalforsamling,
den 2. februar 2018

Teddy Have Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hanneruphave A/S Langgade 75 7321 Gadbjerg
	CVR-nr.: 27 52 74 42 Stiftet: 28. juni 2006 Hjemsted: Gadbjerg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Henny Have Thomsen Iben Have Thomsen Lene Have Thomsen Teddy Have Thomsen
Direktion	Teddy Have Thomsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Hanneruphave A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadbjerg, den 2. februar 2018

Direktion:

Teddy Have Thomsen

Bestyrelse:

Henny Have Thomsen

Iben Have Thomsen

Lene Have Thomsen

Teddy Have Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Hanneruphave A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hanneruphave A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 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. 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Vejle, den 2. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er, at erhverve, eje og udleje fast ejendom og herunder udføre byggeprojekter. Selskabet har på nuværende tidspunkt én ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på i alt 3.810 tkr. i årsregnskabet. Henset til at værdien af de udskudte skatteaktiver primært er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en vis usikkerhed til målingen af de udskudte skatteaktiver, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat for regnskabsåret 2016/17 som acceptabelt.

Selskabets bestyrelse foretager løbende en aktiv risikostyring og har indgået en fastforrentet renteswap for at imødegå risikoen mod stigende renter. Markedsrenten er under niveauet for fix-renten, og forpligtelsen har en betydelig negativ værdi på statutidspunktet. Den negative værdi er afsat som forpligtelse i årsregnskabet og som følge heraf har selskabet tabt over halvdelen af sin kapital, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kapitalen vil blive reetableret via koncerntilskud fra selskabets moderselskab.

Som følge af selskabets finansielle stilling og likviditetsmæssige underskud har moderselskabet underskrevet en støtteerklæring over for selskabet om at yde finansiel støtte til Hanneruphave A/S, således at selskabet kan betale sine forpligtelser, når de forfalder. Tilsagnet om finansiel støtte vil mindst løbe til 1. juli 2018 og er limiteret til 2.500 tkr.

Som følge af det nævnte forhold, har ledelsen fundet det forsvarligt at opgøre årsregnskabet efter going concern princippet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.522.476	4.790.327
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		1.521.486	2.893.573
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		0	99.628
DRIFTSRESULTAT		6.043.962	7.783.528
Finansielle indtægter.....		0	19
Finansielle omkostninger.....	1	-5.646.263	-5.299.465
RESULTAT FØR SKAT		397.699	2.484.082
Skat af årets resultat.....	2	-87.494	-546.498
ÅRETS RESULTAT		310.205	1.937.584
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		310.205	1.937.584
I ALT		310.205	1.937.584

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		97.981.100	96.444.700
Materielle anlægsaktiver.....	3	97.981.100	96.444.700
ANLÆGSAKTIVER.....		97.981.100	96.444.700
Tilgodehavender lejere.....		7.699	53.555
Udskudt skatteaktiv.....		3.809.956	5.759.791
Tilgodehavende selskabsskat.....		95.214	0
Periodeafgrænsningsposter.....		425.676	415.389
Tilgodehavender.....		4.338.545	6.228.735
Likvider.....		238.678	66.367
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.577.223	6.295.102
AKTIVER.....		102.558.323	102.739.802

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-17.606.502	-23.268.596
EGENKAPITAL.....	4	-17.106.502	-22.768.596
Gæld til realkreditinstitutter.....		76.199.900	76.199.900
Gæld til pengeinstitutter.....		5.592.825	6.944.833
Deposita.....		1.469.699	1.544.218
Markedsværdi sikringsinstrument.....		26.957.950	33.819.345
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	110.220.374	118.508.296
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.392.000	1.408.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	304.043
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		88.299	72.900
Gæld til tilknyttede selskaber.....		2.454.387	0
Anden gæld.....		4.959.425	4.671.339
Periodeafgrænsningsposter.....		550.340	543.820
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.444.451	7.000.102
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		119.664.825	125.508.398
PASSIVER.....		102.558.323	102.739.802
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Afledte finansielle instrumenter	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	42.007	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.604.256	5.299.465	
	5.646.263	5.299.465	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	87.494	546.498	
	87.494	546.498	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2016.....		84.229.958	
Tilgang.....		14.914	
Kostpris 30. juni 2017.....		84.244.872	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		12.214.742	
Årets værdireguleringer.....		1.521.486	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....		13.736.228	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		97.981.100	

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom, som er blevet anskaffet i regnskabsåret 2006/07. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 4.971 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 632 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	500.000	10.550.750	11.050.750
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-33.819.345	-33.819.345
Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....	500.000	-23.268.595	-22.768.595
Andre reguleringer.....		5.351.888	5.351.888
Forslag til årets resultatdisponering.....		310.205	310.205
Egenkapital 30. juni 2017.....	500.000	-17.606.502	-17.106.502

Langfristede gældsforpligtelser	5
--	----------

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	76.199.900	76.199.900	0	60.797.149
Gæld til pengeinstitutter.....	8.352.833	6.984.825	1.392.000	0
Deposita.....	1.544.218	1.469.699	0	1.469.699
Markedsværdi sikringsinstrument..	33.819.345	26.957.950	0	26.957.950
	119.916.296	111.612.374	1.392.000	89.224.798

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Teddy H. Thomsen Holding A/S og søsterselskaberne Åcentret A/S og Murer & Entreprenørfirma Teddy H Thomsen ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Teddy H. Thomsen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 76.200 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 97.981 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****8**

Selskabets bestyrelse foretager løbende en aktiv risikostyring og har indgået en fastforrentet renteswap for at imødegå risikoen mod stigende renter. Markedsrenten er under niveauet for fix-renten, og forpligtelsen har en betydelig negativ værdi på statutidspunktet. Den negative værdi er afsat som forpligtelse i årsregnskabet og som følge heraf har selskabet tabt over halvdelen af sin kapital, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer at kapitalen vil blive reetableret via koncerntilskud fra selskabets moderselskab.

Som følge af selskabets finansielle stilling og likviditetsmæssige underskud har moderselskabets underskrevet en støtteerklæring over for selskabet om at yde finansiell støtte til Hanneruphave A/S, således at selskabet kan betale sine forpligtelser, når de forfalder. Tilsagnet om finansiell støtte vil mindst løbe indtil 1. juli 2018 og er limiteret til 2.500 tkr.

Som følge af det nævnte forhold, har ledelsen fundet det forsvarligt at opgøre årsregnskabet efter going concern princippet.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**9**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på i alt 3.810 tkr. i årsregnskabet. Henset til at værdien af de udskudte skatteaktiver primært er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en vis usikkerhed til målingen af de udskudte skatteaktiver, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Afledte finansielle instrumenter**10**

Selskabets bestyrelse foretager løbende en aktiv risikostyring og har indgået en fastforrentet renteswap for at imødegå risikoen mod stigende renter. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 80.000 tkr. og har en restløbetid på 10 år. På balancedagen udgør dagsværdien 26.958 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hanneruphave A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder.

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en ændring af årets resultat før skat med 0 tkr. og efter skat med 0 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. juli 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Pr. 30. juni 2017 er gælden ændret med 0 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

Sammenligningstal

Sammenligningstallende er som en konsekvens af forholdet beskrevet under "ændring som følge af væsentlige fejl" ændret. Sammenligningstallende i balancen er tilpasset således, at langfristet gældsforpligtelser er forøget med 33.819 tkr. og tilsvarende er værdien af egenkapitalen reduceret med 33.819 tkr. Årets resultat er uændret.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen har ikke tidligere været indregnet og målt til dagsværdi.

Selskabet er blevet pålagt at ændre indregningen til dagsværdi af Erhvervsstyrelsen, så regnskabet udviser et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilpasset.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen er at årets resultat er uændret. Balancesummen er uændret. Egenkapitalen er pr. 1. juli 2016 reduceret med 33.819 tkr. Pr. 30. juni 2017 er dagsværdigen ændret med 6.861 tkr., som er forskellen mellem dagsværdi 1. juli 2016 og 30. juni 2017.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.