

DUAS Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted
CVR-nr. 27570917

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.09.2018

Dirigent

Navn: Peter Due Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DUAS Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27570917
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Bestyrelse

Knud Laursen, formand
Anette Due Laursen
Simon Skov Sørensen
Peter Due Laursen

Direktion

Peter Due Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for DUAS Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21.09.2018

Direktion

Peter Due Laursen

Bestyrelse

Knud Laursen
formand

Anette Due Laursen

Simon Skov Sørensen

Peter Due Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DUAS Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DUAS Bolig A/S for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 21.09.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33217

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervs- og boligenheder i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017/18 blev der realiseret et overskud på 28.110 t.kr. før skat mod et overskud på 21.335 t.kr. før skat i 2016/17. Resultatet er positivt påvirket med værdiregulering af investeringsejendomme på 21.562 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på ejendomme, er resultatet af driften 6.548 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende. Dette udgjorde 4.850 t.kr. for 2016/17.

Selskabets soliditet udgør 28,0% mod 27,6% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 35,7% mod 35,0% sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud 22.125 t.kr. mod et overskud på 16.653 t.kr. i 2016/17.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 5. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 20,9 mio.kr. jf. omtale i note 5.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne selskaber udgør 175.535 t.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2017/18 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 1.755 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes økonomisk rentabelt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		12.165.344	9.813.826
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.561.662	16.485.843
Andre eksterne omkostninger		(537.949)	(493.544)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.438.641)</u>	<u>(1.751.776)</u>
Bruttoresultat		31.750.416	24.054.349
Personaleomkostninger	1	(2.071.369)	(1.357.743)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(502.028)</u>	<u>(274.336)</u>
Driftsresultat		29.177.019	22.422.270
Andre finansielle indtægter	3	7.948	6.270
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.075.140)</u>	<u>(1.093.059)</u>
Resultat før skat		28.109.827	21.335.481
Skat af årets resultat	4	<u>(5.984.659)</u>	<u>(4.682.158)</u>
Årets resultat		<u>22.125.168</u>	<u>16.653.323</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	3.000.000
Overført resultat		<u>20.625.168</u>	<u>13.653.323</u>
		<u>22.125.168</u>	<u>16.653.323</u>

Balance pr. 30.06.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		234.565.373	151.933.261
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.588.074	1.459.339
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>45.073.274</u>	<u>62.522.317</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>281.226.721</u>	<u>215.914.917</u>
Anlægsaktiver		<u>281.226.721</u>	<u>215.914.917</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>419.657</u>	<u>841.536</u>
Tilgodehavender		<u>419.657</u>	<u>841.536</u>
Likvide beholdninger		<u>46</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>419.703</u>	<u>841.536</u>
Aktiver		<u>281.646.424</u>	<u>216.756.453</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		76.940.584	56.315.416
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital		<u>78.940.584</u>	<u>59.815.416</u>
Udskudt skat		<u>21.532.000</u>	<u>16.131.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>21.532.000</u>	<u>16.131.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>168.847.634</u>	<u>114.648.489</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>168.847.634</u>	<u>114.648.489</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.533.584	1.275.765
Bankgæld		5.573.565	20.834.344
Deposita		3.603.463	2.527.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.598	60.360
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.448	75.727
Skyldig selskabsskat		583.659	954.423
Anden gæld		<u>964.889</u>	<u>433.193</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.326.206</u>	<u>26.161.548</u>
Gældsforpligtelser		<u>181.173.840</u>	<u>140.810.037</u>
Passiver		<u>281.646.424</u>	<u>216.756.453</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	56.315.416	3.000.000	59.815.416
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	20.625.168	1.500.000	22.125.168
Egenkapital ultimo	500.000	76.940.584	1.500.000	78.940.584

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.512.431	1.253.565
Pensioner	500.000	55.326
Andre omkostninger til social sikring	7.385	5.366
Andre personaleomkostninger	51.553	43.486
	2.071.369	1.357.743
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	2
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	502.028	334.336
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(60.000)
	502.028	274.336
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.948	6.270
	7.948	6.270
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	583.659	479.158
Ændring af udskudt skat	5.401.000	4.203.000
	5.984.659	4.682.158

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	102.916.998	2.170.290	47.522.317
Overførsler	46.070.450	0	(46.070.450)
Tilgange	0	630.763	43.621.407
Kostpris ultimo	148.987.448	2.801.053	45.073.274
Opskrivninger primo	49.016.263	0	15.000.000
Overførsler	15.000.000	0	(15.000.000)
Årets opskrivninger	21.561.662	0	0
Opskrivninger ultimo	85.577.925	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(710.951)	0
Årets afskrivninger	0	(502.028)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.212.979)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	234.565.373	1.588.074	45.073.274

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 5,2% pr. 30.06.2018. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitligt 1.091 kr. mod sidste år 921 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 13.214 m². Der er i regnskabsåret ikke realiseret tomgang. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 – 6 måneder, samt et lejemål med opsigelighed frem til 2022.

Noter

5. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Geografisk placering	Samlet dagsværdi Mio.kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast i %	Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkast på 0,5%-point Mio.kr.
Boliglejemål, Vejle	103,8	5,10 – 5,25	5,21	9,1
Boliglejemål, Hedensted	44,8	5,35 – 5,50	5,41	3,8
Boliglejemål, Aarhus	80,5	4,75	4,75	7,7
Erhvervslejemål, Hasselager	5,5	7,75	7,75	0,3
	<u>234,6</u>		<u>5,15</u>	<u>20,9</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2018

af ledelsen værdiansat til kostpris:

Boliglejemål, Malling	35,4
Grundstykke, Hasselager	9,7
	<u>45,1</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.533.584	1.275.765	168.847.634	162.114.488
	<u>1.533.584</u>	<u>1.275.765</u>	<u>168.847.634</u>	<u>162.114.488</u>

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. Due Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 170,4 mio.kr. pr. 30.06.2018 er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse udgør pr. 30.06.2018 244.251 t.kr. mod 151.934 t.kr. i 2016/17.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.500.000 kr. samt skadesløsbrev, nom. 3.600.000 kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30.06.2018 5.451 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv., samt realiserede og urealiserede kurstab på transaktioner i fremmed valuta og amortiseringstillæg.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 dets moderselskab og dets datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførsel måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Investeringsejendomme under opførsel måles dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investerings-ejendomme til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.