



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

EV Bolig A/S
Nygade 7A 1. mf.
4200 Slagelse

CVR nummer 27 98 05 97

Årsrapport
1. juli 2016 – 30. juni 2017
(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/11 2017

RENE RASMUSSEN
Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2016/2017	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2016/2017	12
Anvendt regnskabspraksis	18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EV Bolig A/S Nygade 7A 1. mf. 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31
	CVR-nr.: 27 98 05 97
	Hjemsted: Slagelse
Bestyrelse	Rasmus Egede, formand Claus Andersen Henrik Vestergaard Kristian Egede
Direktion	Henrik Vestergaard
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for EV Bolig 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 perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11. oktober 2017

Direktion

Henrik Vestergaard

Bestyrelse

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Kristian Egede

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af EV Bolig A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig A/S for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 11. oktober 2017

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse betragter årets resultat på t.kr. 8.719, som meget tilfredsstillende.

Ledelsen vil fortsætte den igangsatte konsolidering af koncernen, så soliditeten på koncernbasis opnår en soliditetsgrad på 25%.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/2017	2015/2016
Bruttoresultat	5.134.647	6.195.179
2 Personaleomkostninger	-1.534.586	-2.455.642
Afskrivninger	-26.470	-41.985
Andre driftsomkostninger	-12.074	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.561.517	3.697.552
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.649.833	1.357.261
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	5.211.350	5.054.813
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.273.572	5.234.374
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	136.208
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	133.637	140.255
Finansielle indtægter	2.929	30.357
Andre finansielle omkostninger	-967.952	-1.053.506
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	9.653.536	9.542.501
3 Skat af årets resultat	-934.373	-887.022
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	8.719.163	8.655.479
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.685.314	2.870.582
Overført resultat	4.033.849	3.784.897
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	8.719.163	8.655.479
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
4 Investeringsejendomme	94.850.000	84.350.001
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	89.343	183.074
	<u>94.939.343</u>	<u>84.533.075</u>
Materielle anlægsaktiver	94.939.343	84.533.075
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.208.673	23.375.510
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.802.875
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.029.309	895.672
	<u>25.237.982</u>	<u>26.074.057</u>
Finansielle anlægsaktiver	25.237.982	26.074.057
ANLÆGSAKTIVER	120.177.325	110.607.132
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	7.225	26.626
Igangværende arbejder for fremmed regning	54.390	286.236
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	879.164	691.966
Andre tilgodehavender	50.696	21.083
	<u>991.475</u>	<u>1.025.911</u>
Tilgodehavender	991.475	1.025.911
Likvide beholdninger	253.633	23.409
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.245.108	1.049.320
AKTIVER	121.422.433	111.656.452

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Aktiekapital	6.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.508.673	17.823.359
Overført resultat	11.982.427	7.948.578
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
7 EGENKAPITAL	40.491.100	33.771.937
Hensættelse til udskudt skat	2.264.106	1.707.803
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.264.106	1.707.803
Prioritetsgæld	65.039.648	61.043.593
Deposita	2.894.298	2.562.207
8 Langfristede gældsforpligtelser	67.933.946	63.605.800
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.754.820	2.032.219
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.357.235	7.584.376
9 Selskabsskat	1.155.234	1.044.968
Anden gæld	465.992	1.909.349
Kortfristede gældsforpligtelser	10.733.281	12.570.912
GÆLD	78.667.227	76.176.712
PASSIVER	121.422.433	111.656.452
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Ejerforhold		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 6.130 og et afkastkrav på 5,5 - 8,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en beliggenhed i Slagelse, Ringsted, Næstved og Korsør. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

	2016/2017	2015/2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.437.124	2.194.567
Pensioner	38.317	159.040
Andre omkostninger til social sikring	59.145	102.035
	<u>1.534.586</u>	<u>2.455.642</u>

Det gennemsnitlige antal ansatte har i regnskabsåret udgjort 3.

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets overskud	378.070	398.002
Regulering af udskudt skat	556.303	489.020
	<u>934.373</u>	<u>887.022</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	83.076.855	292.401
Tilgang i årets løb	8.929.910	0
Afgang i årets løb	-79.743	-150.050
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	91.927.022	142.351
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.273.145	0
Årets opskrivninger	1.649.833	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2017	2.922.978	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-109.327
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	82.789
Årets af-/nedskrivninger	0	-26.470
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning ultimo	0	-53.008
	<hr/>	<hr/>
	94.850.000	89.343
	<hr/>	<hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 72.490.000.

NOTER

	2017	2016
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	5.688.359	5.688.359
Afgang i årets løb	-1.988.359	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2017	3.700.000	5.688.359
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	17.687.151	14.339.540
Andel i årets resultat	5.273.572	5.234.374
Kapitalregulering	0	613.237
Udloddet udbytte	-4.200.000	-2.500.000
Afgang opskrivninger	1.747.950	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2017	20.508.673	17.687.151
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>24.208.673</u>	<u>23.375.510</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
EV Bolig II ApS, Slagelse	100%	17.430.176	4.062.141
EV Bolig III ApS, Slagelse	100%	6.778.497	1.211.431

NOTER

	2017	2016
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	1.666.667	1.666.667
Afgang i årets løb	-1.666.667	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2017	0	1.666.667
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	136.208	0
Andel i årets resultat	0	136.208
Afgang opskrivninger	-136.208	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2017	0	136.208
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	0	1.802.875
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
7 Egenkapital				
Virksomhedskapital	6.000.000	0	0	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.823.359	0	2.685.314	20.508.673
Overført resultat	7.948.578	0	4.033.849	11.982.427
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	-2.000.000	2.000.000	2.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	33.771.937	-2.000.000	8.719.163	40.491.100
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Restgæld 30/6 2017	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	67.794.468	2.754.820	52.522.500
Deposita	2.894.298	0	2.894.298
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	0
	<u>70.688.766</u>	<u>2.754.820</u>	<u>55.416.798</u>

9 Aktiver eller passiver, der henhører under flere poster i balancen

Selskabsskat

Skat af årets resultat	378.070
Skat i datterselskaber	879.164
Betalt ordinær acontoskat	-102.000

Restskat

1.155.234

(opført under kortfristede gældsforpligtelser)

Årets selskabsskat for koncernen udgør t.kr. 1.257. Der er aconto betalt t.kr. 102.
 Tilgodehavender hos koncernvirksomheder vedrørende sambeskatning udgør ca. t.kr. 879.
 Årets restskat udgør t.kr. 1.155.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for en del af dattervirksomhedernes prioritetsgæld. Kautionforpligtelsen udgør 30/06 2017 max. kr. 43.166.933.

NOTER

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør euro 1.084.650 samt kr. 63.177.600 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 94.850.000. Restgælden udgør kr. 67.794.468.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.000.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 på kr. 15.200.000. Restgæld udgør kr. 0.

Kautionsforpligtelser stillet af tredjemand er sikret ved pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 6.778.497.

12 Ejerforhold

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

Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 4200 Slagelse
K Egede Holding ApS, Valbyvej 70, 4200 Slagelse
Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmose
RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EV Bolig A/S for 2016/2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger m.v. samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen omfatter tillige administrationshonorarer og salg af andre ydelser, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med faktureringen.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisetrakter og lignende indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 25.000

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer består af kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber. Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi på grundlag af ejendomsselskabets seneste offentliggjorte årsrapport.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.