
Sol ApS

Bygmestervej 23, 5750 Ringe

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 28 84 72 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/12 2019

Winni Carina Mehlby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Sol ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 17. december 2019

Direktion

Winni Carina Mehlby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sol ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sol ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Herning, den 17. december 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sol ApS
Bygmestervej 23
5750 Ringe

CVR-nr.: 28 84 72 54
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Winni Carina Mehlby

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Vestjysk Bank
Åboulevarden 67
8000 Aarhus

Spar Nord
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Danske Andelskassers Bank
Havnepladsen 3 b
5700 Svendborg

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.138.475	3.567.394
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	960.405	655.142
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.098.880	4.222.536
Personaleomkostninger	5	-622.925	-619.016
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-94.250	-113.566
Andre driftsomkostninger		0	-200.000
Resultat før finansielle poster		3.381.705	3.289.954
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.657.841	4.586.843
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.300.000	0
Finansielle indtægter		71.568	214.901
Finansielle omkostninger		-1.131.296	-1.802.329
Resultat før skat		15.279.818	6.289.369
Skat af årets resultat	6	-322.560	-425.582
Årets resultat		14.957.258	5.863.787

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.657.841	4.586.843
Overført resultat		8.299.417	1.276.944
		14.957.258	5.863.787

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger	7	1.187.000	1.235.000
Investeringsejendomme	8	54.097.585	53.137.180
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	58.750	67.500
Materielle anlægsaktiver		55.343.335	54.439.680
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	35.089.509	28.431.668
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.403.160	2.625.268
Finansielle anlægsaktiver		49.492.669	31.056.936
Anlægsaktiver		104.836.004	85.496.616
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		354.027	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		233.018	227.781
Andre tilgodehavender		651.493	148.279
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		4.440	0
Periodeafgrænsningsposter		24.400	25.879
Tilgodehavender		1.267.378	401.939
Likvide beholdninger		4.698	21.091
Omsætningsaktiver		1.272.076	423.030
Aktiver		106.108.080	85.919.646

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.947.108	20.289.267
Overført resultat		16.861.120	8.561.703
Egenkapital	10	43.933.228	28.975.970
Hensættelse til udskudt skat		412.000	133.000
Andre hensættelser		0	200.000
Hensatte forpligtelser		412.000	333.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.402.669	30.877.892
Kreditinstitutter		13.404.654	13.854.506
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	439.582
Anden gæld		7.128.669	456.874
Langfristede gældsforpligtelser	11	49.935.992	45.628.854
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.519.103	1.562.985
Kreditinstitutter	11	1.113.647	3.784.727
Modtagne forudbetalinger fra lejer		824.427	806.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.819	142.391
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.713.669	1.778.779
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	11	439.582	22.858
Anden gæld	11	4.112.613	2.883.663
Kortfristede gældsforpligtelser		11.826.860	10.981.822
Gældsforpligtelser		61.762.852	56.610.676
Passiver		106.108.080	85.919.646
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets løbende drift er finansieret gennem kortfristet finansiering fra kreditinstitutter med en løbende kassekredit. Selskabet budgetterer med positivt drift for det kommende år, og har modtaget tilsagn om at selskabets nuværende kortfristede finansiering fortsætter uændret for det kommende regnskabsår. Finansieringen er betinget af overholdelse af driftsbudget for 2019/20.

Det er ledelsens vurdering, at den fremtidige drift fortsætter uændret, hvorfor ledelsen i overensstemmelse hermed aflægger årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2018/19 udgør gennemsnitligt 6,5%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 8 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Udover selskabets investeringsejendomme ejer selskabet gennem en række dattervirksomheder ligeledes en række tilsvarende investeringsejendomme, hvilket gør, at der som følge heraf, er knyttet en usikkerhed ved indregning og måling af værdien på kapitalandelene i dattervirksomhederne baseret på følsomheden og usikkerheden ved optagelse af de respektive dagsværdier på investeringsejendommene. Der henvises iøvrigt til følsomhedsanalyser i de respektive regnskaber.

Noter til årsregnskabet

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål at drive virksomhed med handel og investering i fast ejendom med henblik på erhvervsmæssig udlejning og salg samt finansiering og al dermed beslægtet og afledet virksomhed.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	960.405	58.168
Salg af investeringsejendomme	0	596.974
	960.405	655.142
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	611.410	600.148
Andre omkostninger til social sikring	11.515	18.868
	622.925	619.016
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	439.582
Årets udskudte skat	279.000	-14.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	43.560	0
	322.560	425.582

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	1.500.000	252.830
Tilgang i årets løb	0	37.500
Kostpris 30. juni	<u>1.500.000</u>	<u>290.330</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	265.000	185.330
Årets afskrivninger	<u>48.000</u>	<u>46.250</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>313.000</u>	<u>231.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.187.000</u>	<u>58.750</u>
Afskrives over	<u>25 år</u>	<u>3-5 år</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	52.934.257
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>52.934.257</u>
Værdireguleringer 1. juli	202.923
Årets værdireguleringer	<u>960.405</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.163.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>54.097.585</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.256. Fratrasket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 812 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 3.444.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 5,8% - 9,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	58.528.605	54.097.585	50.300.582
Ændring i dagsværdi	4.431.020	0	-3.797.003

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	8.142.401	8.142.401
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni	<u>8.142.401</u>	<u>8.142.401</u>
Værdireguleringer 1. juli	20.289.267	15.702.424
Årets resultat	6.657.841	4.586.843
Værdireguleringer 30. juni	<u>26.947.108</u>	<u>20.289.267</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>35.089.509</u>	<u>28.431.668</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Keep Invest Holding ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
HJ Ejendomsinvest ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
Obsido ApS	Faaborg-Midtfyn	500.000	100%
KHF ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Toxol ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
Frøsang ApS	Faaborg-Midtfyn	125.000	100%
Keep Ejendomsinvest ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Bolighus ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Reimann Invest II ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%
Veld Invest ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	20.289.267	8.561.703	28.975.970
Årets resultat	0	6.657.841	8.299.417	14.957.258
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>26.947.108</u>	<u>16.861.120</u>	<u>43.933.228</u>

Noter til årsregnskabet

11 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:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	23.022.436	0
Mellem 1 og 5 år	6.380.233	30.877.892
Langfristet del	29.402.669	30.877.892
Inden for 1 år	1.519.103	1.562.985
	30.921.772	32.440.877
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	13.404.654	13.854.506
Langfristet del	13.404.654	13.854.506
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.113.647	3.784.727
	14.518.301	17.639.233
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	0	439.582
Langfristet del	0	439.582
Inden for 1 år	439.582	22.858
	439.582	462.440
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	7.128.669	456.874
Langfristet del	7.128.669	456.874
Øvrig kortfristet gæld	4.112.613	2.883.663
	11.241.282	3.340.537

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygning, investeringsejendomme og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	55.284.585	54.372.180
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve og pantebreve på i alt DKK 20.825 der giver pant i grunde, bygninger og investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af	55.284.585	54.372.180

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Obsido ApS, Jysk/Fynske Ejendomme ApS, Toxol Invest ApS og Veld Invest ApS.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 4.185.940, hvoraf DKK 1.000.889 er kortfristet og DKK 3.185.051 er langfristet. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Anparterne i dattervirksomhederne Keep Invest Holding ApS, Obsido ApS, Keep Ejendomsinvest ApS og Veld Invest ApS er stillet til sikkerhed for bankengagement.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sol ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

13 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

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 koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Øvrige bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter gælds- og pantebreve.

Værdipapirer og kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 vedrører 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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.