

Easyliving ApS

Marienlystvej 5, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 86 08 70

Årsrapport for perioden
1. januar 2016 til 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20/9 2017



Jesper Lyø Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

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

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. august 2017

Direktion


Janus Hauge


Jesper Lyø Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Easyliving ApS

Konklusion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Odense, den 28. august 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Laila Hansen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Easyliving ApS Marienlystvej 5 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 86 08 70
	Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni
	Stiftet: 29. juni 2005
	Hjemsted: Odense
Direktion	Janus Hauge Jesper Lyø Larsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle fast ejendom, herunder opførelse, udlejning, salg og investering i grunde, bygninger samt andet til fast ejendom relateret virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da det giver et mere restvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 54.679, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.059.475.

Selskabets regnskabsår er i året ændret til 30/06, hvorfor indeværende regnskabsår dækker 18 måneder.

I forbindelse med Jesper Lyø Larsens indtræden i selskabet er der tilført kapital på kr. 3.500.000 samt udloddet ekstraordinært udbytte på kr. 2.112.000.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2016/17 (18 mdr.) kr.	2015 (12 mdr.) t.kr.
Bruttofortjeneste		448.385	3.284
Personaleomkostninger	2	-555.179	-231
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-106.794	3.053
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.686	-33
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-108.480	3.020
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	566.657	1.921
Resultat før finansielle poster		458.177	4.941
Finansielle indtægter	4	7.718	16
Andre finansielle omkostninger	5	-399.216	-323
Resultat før skat		66.679	4.634
Skat af årets resultat	6	-12.000	-1.020
Årets resultat		54.679	3.614
Foreslået udbytte		0	51
Ekstraordinært udbytte		2.112.000	0
Overført resultat		-2.057.321	3.563
		54.679	3.614

Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	5.600.000	6.530
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	23.605	97
Materielle anlægsaktiver		5.623.605	6.627
Anlægsaktiver i alt		5.623.605	6.627
Aktiver bestemt til salg		5.505.715	4.296
Varebeholdninger		5.505.715	4.296
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.163	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	46.023	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.302.745	6
Andre tilgodehavender		363.076	2.250
Selskabsskat		8.000	0
Tilgodehavender		1.738.007	2.256
Likvide beholdninger		428.619	3.009
Omsætningsaktiver i alt		7.672.341	9.561
Aktiver i alt		13.295.946	16.188

Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		375.000	188
Overført resultat		5.684.475	4.428
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	51
Egenkapital		6.059.475	4.667
Hensættelse til udskudt skat		468.000	456
Hensatte forpligtelser i alt		468.000	456
Gæld til realkreditinstitutter		2.260.964	2.707
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.050.392	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	4.311.356	2.707
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	300.000	200
Kreditinstitutter		1.003.112	1.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.525	366
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		521.617	578
Selskabsskat		0	526
Anden gæld		192.661	4.710
Deposita		209.200	166
Kortfristede gældsforpligtelser		2.457.115	8.358
Gældsforpligtelser i alt		6.768.471	11.065
Passiver i alt		13.295.946	16.188
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Leje og leasingforpligtelser	11		
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-	Overkurs	Overført	Foreslået	Foreslået	I alt
	kapital	ved emis-	resultat	udbytte for	ekstraordin	
	kr.	sion	kr.	regnskabs-	ært udbytte	kr.
		kr.		året		
Egenkapital 1. januar	187.500	0	4.429.296	50.600	0	4.667.396
Kontant kapitalforhøjelse	187.500	3.312.500	0	0	0	3.500.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.600	0	-50.600
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-2.112.000	-2.112.000
Årets resultat	0	0	-2.057.321	0	2.112.000	54.679
Overført fra overkurs ved emission	0	-3.312.500	3.312.500	0	0	0
Egenkapital 30. juni	375.000	0	5.684.475	0	0	6.059.475

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere restvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for de kommende år, hvorved usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget.

	2016/17 (18 mdr.) kr.	2015 (12 mdr.) t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	530.997	215
Andre omkostninger til social sikring	10.767	10
Andre personaleomkostninger	13.415	6
	555.179	231
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>510.720</u>	<u>1.977</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	510.720	1.977
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>55.937</u>	<u>-56</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	55.937	-56
	566.657	1.921
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.965	0
Andre finansielle indtægter	<u>1.753</u>	<u>16</u>
	7.718	16

Noter til årsrapporten

	2016/17 (18 mdr.) kr.	2015 (12 mdr.) t.kr.
5 Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	399.216	323
	399.216	323
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	538
Regulering udskudt skat	12.000	524
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-38
	12.000	1.020

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	4.553.424
Tilgang i årets løb	715.971
Afgang i årets løb	-2.156.691
Kostpris 30. juni	<u>3.112.704</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.976.576
Årets værdireguleringer	510.720
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.487.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.600.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervslejemål og boliglejemål, som alle er beliggende i Odense.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelsen af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkel ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkast. Der er naturligt usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et afkastkrav på 7,1%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	6.027.092	5.600.000	5.248.707
Ændring i dagsværdi	427.092	0	-351.293

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	162.500
Tilgang i årets løb	25.291
Afgang i årets løb	<u>-162.500</u>
Kostpris 30. juni	<u>25.291</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	65.000
Årets afskrivninger	1.686
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-65.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>1.686</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>23.605</u></u>

9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Igangværende arbejder, salgspris	<u>46.023</u>	<u>0</u>
	<u><u>46.023</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.906.822	2.560.964	300.000	1.100.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.050.392	0	0
	2.906.822	4.611.356	300.000	1.100.000

11 Leje og leasingforpligtelser

Leje og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing
Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år	43.200	0
	43.200	0

12 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for koncernforbundet virksomhedens mellemværende med kreditinstitut.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Easyliving Holding ApS (administrationselskab), hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet kaution for moder- og søsterselskabets samlede engagement med pengeinstitut.

Noter til årsrapporten

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.646, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 5.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.616. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.000 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet sikkerhed for mellemværende med ejerlejlighedsforeningen med 3 pantebreve på t.kr. 25.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Easyliving ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 med tillæg af omkostninger direkte tilknyttede til anskaffelsen.

Investeringsjendommene indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et afkast på 7%.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendommene har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældres, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.