



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

GLOSTRUP ERHVERVSEJENDOMME A/S
MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. april 2017

Peter Westphall

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Glostrup Erhvervsejendomme A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 29 01 12 49 Stiftet: 30. august 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Mathias Kaastrup-Olsen, Formand Klaus Jacob Jensen David Emil Kaastrup-Olsen
Direktion	Peter Westphall
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Jyske Bank A/S, Erhvervsejendomme Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Glostrup Erhvervsejendomme 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2017

Direktion:

Peter Westphall

Bestyrelse:

Per Mathias Kaastrup-Olsen
Formand

Klaus Jacob Jensen

David Emil Kaastrup-Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Glostrup Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten [Usikkerhed ved going concern] i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og normale låneafdrag i de førstkommande år.

Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, alternativt at der i selskabet vil kunne skabes den nødvendige likviditet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 31. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom samt udvikling heraf.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41 med fradrag af afskrivninger.

Med den nye praksis foretages op- og nedskrivninger på ejendomme over resultatopgørelsen, der foretages ikke afskrivninger på ejendomme og der skal ikke foretages binding for opskrivninger på henlæggelseskonto under egenkapitalen. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er fortsat et stort udbud af ledige lokaler i erhvervs- og industri områder i Glostrup, Albertslund og Brøndby. Tomgang i selskabets ejendomme har i 2016 været forholdsvis høj men forventes nedbragt betydeligt i 2017.

Dagsværdi for ejendommene er beregnet på grundlag af afkastet beregnet ud fra ejendommenes nettoleje pr. 31. december 2016. Afkastet er ansat til mellem 7,75% og 6,60% afhængig af lejemålenes anvendelse og indretning.

Selskabets ledelse er opmærksomme på at selskabets kreditfaciliteter i 2017 vil blive overtrukket, primært som følge af aftalt låneafvikling, tkr. 9.100 i 2017.

Det forventes at selskabet i 2017 tilføres likviditet i forbindelse med realisation af dele af selskabets aktiver eller alternativt ved anden kapitaltilførsel. Samtidig arbejdes der på at aftale med selskabets kreditorer der for nuværende udløber 15. maj 2017 kan genforhandles eller videreføres, således at den nødvendige likviditet til opfyldelse af selskabets forpligtelser sikres.

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et ordinært positivt driftsresultat før opskrivninger og skat på tkr. 970.

I 2016 har selskabet udskilt 2 af selskabets ejendomme i selvstændige datterselskaber. Dette er sket med betydelig gevinst til følge idet det vurderes at de 2 ejendomme som følge af ændring i lokalplanen kan omdannes til boligudnyttelse.

Selskabet har en egenkapital pr. 31. december 2016 på tkr. 16.570.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

LEDELSESBERETNING

Forventninger til fremtiden

Der arbejdes fortsat på genudlejning og dermed på nedbringelse af tomgangen.

Det forventes i øvrigt at selskabet i løbet af 2017 vil foretage afhændelse af dele af selskabets aktiver, ejendomme og/eller kapitalandele, samt at aftale med selskabets kreditorer genforhandles.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.156.295	5.296.393
Personaleomkostninger.....	1	-187.886	-660.621
Af- og nedskrivninger.....		0	-11.578
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		33.294.282	-1.100.000
DRIFTSRESULTAT		34.262.691	3.524.194
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		875.617	0
Andre finansielle indtægter.....	2	566	172
Andre finansielle omkostninger.....		-874.135	-1.724.677
RESULTAT FØR SKAT		34.264.739	1.799.689
Skat af årets resultat.....	3	-6.715.962	101.731
ÅRETS RESULTAT		27.548.777	1.901.420
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		875.617	0
Overført resultat.....		26.673.160	1.901.420
I ALT		27.548.777	1.901.420

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		66.100.000	97.805.718
Materielle anlægsaktiver.....	4	66.100.000	97.805.718
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		3.794.159	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	3.794.159	0
ANLÆGSAKTIVER.....		69.894.159	97.805.718
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.934.349	0
Andre tilgodehavender.....		336.452	51.690
Tilgodehavende selskabsskat.....		130.451	0
Periodeafgrænsningsposter.....		17.481	0
Tilgodehavender.....		2.418.733	51.690
Likvide beholdninger.....		4.665.738	5.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.084.471	5.051.690
AKTIVER.....		76.978.630	102.857.408

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		875.617	0
Overført overskud.....		15.194.464	-11.478.695
EGENKAPITAL.....	6	16.570.081	-10.978.695
Hensættelse til udskudt skat.....		5.221.147	7.405.734
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.221.147	7.405.734
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.400.907	95.243.330
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	42.400.907	95.243.330
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	4.471.994	0
Gæld til pengeinstitutter.....		4.313.000	4.415.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		410.250	88.808
Selskabsskat.....		0	68.442
Anden gæld.....		3.591.251	6.614.604
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.786.495	11.187.039
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		55.187.402	106.430.369
PASSIVER.....		76.978.630	102.857.408
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 2)			
Løn og gager.....	187.886	660.621	
	187.886	660.621	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	566	172	
	566	172	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-130.451	483.442	
Regulering af udskudt skat.....	6.846.413	-75.115	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-510.058	
	6.715.962	-101.731	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		151.709.410	
Afgang.....		-51.321.208	
Kostpris 31. december 2016.....		100.388.202	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		3.430.000	
Praksisændring.....		-3.430.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-50.473.692	
Årets værdireguleringer.....		-889.066	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		17.074.556	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-34.288.202	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		66.100.000	

Investeringsejendomme består af 8 stk. erhvervsmæssigt udlejet ejendomme beliggende i erhvervs- og industriområder i Glostrup.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.946 tkr. samlet set for de 8 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 570, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.884 tkr. samt en udlejningsprocent på ca. 83 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,60-7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang	2.918.542
Kostpris 31. december 2016.....	2.918.542
Årets opskrivninger	875.617
Opskrivninger 31. december 2016.....	875.617
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	3.794.159

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Kirkebjerg Søpark ApS, København.....	2.915.538	527.243	100 %
Kirkebjerg Parkvej ApS, København.....	878.621	348.374	100 %

Egenkapital

6

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	0	-11.478.696	-10.978.696
Forslag til årets resultatdisponering.....		875.617	26.673.160	27.548.777
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	875.617	15.194.464	16.570.081

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	95.243.330	46.872.901	4.471.994	24.595.029
	95.243.330	46.872.901	4.471.994	24.595.029

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GEAS Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaber for selskabenes samlede prioritetsgæld til Nykredit, i alt tkr. 95.505. Til sikkerhed herfor er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 71.100.

Herudover er likvide beholdninger saldo 31. december 2016 tkr. 4.408 stillet til sikkerhed for selskabets engagement med med Nykredit.

Usikkerhed ved going concern**10**

Selskabets forpligtelser vedrørende afdrag på gældsposter vil under normale omstændigheder betyde likviditetsbehov i 2017 som selskabet pt. ikke vil kunne opfylde.

Det forventes at selskabet i 2017 tilføres likviditet i forbindelse med realisation af dele af selskabets aktiver eller alternativ ved indskud af kapital.

Samtidig arbejdes der på aftale med selskabets kreditorer til sikring af den nødvendige likviditet til opfyldelse af selskabets forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41 med fradrag af afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene har ikke haft betydning for egenkapitalen primo.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2016 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2.481 tkr. og efter skat med 1.935 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering over resultatopgørelsen og ændring i afskrivninger. Da reguleringer efter den tidligere regnskabspraksis tilsvarende ville være ført direkte på egenkapitalen ændres selskabets balancesum og selskabet egenkapital ultimo ikke. For 2015 er afskrivning på ejendomme nedsat med tkr. 1.100 og dagsværdiregulering af investeringsejendomme er tilsvarende forøget med tkr. 1.100. Balancesummen primo og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er ikke ændret.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.