

Seaview Holding ApS

Sundkrogsgade 21
2100 København Ø
CVR-nr. 29216452

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

Dirigent

Navn: Pernille Ohlsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens noter	12
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	14
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	15
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	17
Modervirksomhedens noter	18
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Seaview Holding ApS
Sundkrogsgade 21
2100 København Ø

CVR-nr.: 29216452
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Peter Drachmann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Seaview Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.06.2017

Direktion

Peter Drachmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Seaview Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Seaview Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Christian Dahlstrøm
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal				
Hovedtal				
Nettoomsætning	6.351	12.212	39.082	95.091
Bruttoresultat	4.094	5.392	2.669	33.525
Driftsresultat	3.925	5.227	2.384	32.884
Resultat af finansielle poster	(1.091)	(1.318)	(1.261)	(1.192)
Årets resultat	2.274	3.693	205	30.227
Samlede aktiver	97.343	98.790	99.907	70.339
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.668	9.398	71.804	0
Egenkapital inkl. minoriteter	55.931	55.463	51.770	51.672
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	64,5	44,1	6,8	35,3
Nettomargin (%)	35,8	30,2	0,5	31,8
Egenkapitalens forrentning (%)	4,1	6,9	0,4	58,5
Soliditetsgrad (%)	57,5	56,1	51,8	73,5

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere aktier i andre selskaber, som hovedsageligt beskæftiger sig med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat udgør 2.274 t.kr. i 2016 og betragtes som tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		6.350.558	12.212.352
Andre driftsindtægter		1.574.991	3.500.000
Vareforbrug		0	(6.013.908)
Andre eksterne omkostninger		(3.831.389)	(4.306.826)
Bruttoresultat		4.094.160	5.391.618
Af- og nedskrivninger		(168.844)	(165.000)
Driftsresultat		3.925.316	5.226.618
Andre finansielle indtægter		352.033	513.142
Andre finansielle omkostninger		(1.443.345)	(1.831.411)
Resultat før skat		2.834.004	3.908.349
Skat af årets resultat	1	(560.312)	(215.532)
Årets resultat	2	2.273.692	3.692.817

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		83.201.169	81.037.032
Materielle anlægsaktiver	3	83.201.169	81.037.032
Andre tilgodehavender		5.733.619	6.718.457
Finansielle anlægsaktiver	4	5.733.619	6.718.457
Anlægsaktiver		88.934.788	87.755.489
Fremstillede varer og handelsvarer		1.500.000	2.000.000
Varebeholdninger		1.500.000	2.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.206.417	818.662
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.879	0
Andre tilgodehavender		793.333	3.351.139
Tilgodehavende selskabsskat		100	0
Periodeafgrænsningsposter		79.414	122.359
Tilgodehavender		2.096.143	4.292.160
Likvide beholdninger		4.812.379	4.742.219
Omsætningsaktiver		8.408.522	11.034.379
Aktiver		97.343.310	98.789.868

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		(1.622.210)	0
Overført overskud eller underskud		52.751.164	50.503.183
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		56.128.954	55.603.183
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		(198.197)	(140.598)
Egenkapital		55.930.757	55.462.585
Udskudt skat		202.900	56.715
Hensatte forpligtelser		202.900	56.715
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		34.193.070	28.427.948
Periodeafgrænsningsposter		1.771.714	2.362.286
Langfristede gældsforpligtelser	5	35.964.784	30.790.234
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.480.296	2.845.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser		279.407	826.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.382	12.164
Skyldig selskabsskat		369.316	12.935
Anden gæld		969.468	8.782.773
Kortfristede gældsforpligtelser		5.244.869	12.480.334
Gældsforpligtelser		41.209.653	43.270.568
Passiver		97.343.310	98.789.868
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Dattervirksomheder	8		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	5.000.000	0	50.503.183	100.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(100.000)
Valutakursreguleringer	0	0	20.235	0
Værdireguleringer	0	(1.622.210)	0	0
Årets resultat	0	0	2.227.746	0
Egenkapital ultimo	5.000.000	(1.622.210)	52.751.164	0
			Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			(140.598)	55.462.585
Udbetalt ordinært udbytte			0	(100.000)
Valutakursreguleringer			0	20.235
Værdireguleringer			(103.545)	(1.725.755)
Årets resultat			45.946	2.273.692
Egenkapital ultimo			(198.197)	55.930.757

Koncernens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	580.316	214.944
Regulering vedrørende tidligere år	(20.004)	588
	560.312	215.532
	2016 kr.	2015 kr.
2. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført resultat	2.227.746	3.448.085
Minoritetsinteressers andel af resultatet	45.946	144.732
	2.273.692	3.692.817
		Grunde og bygninger kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		81.202.032
Valutakursreguleringer		(338.480)
Tilgange		2.667.617
Kostpris ultimo		83.531.169
Af- og nedskrivninger primo		(165.000)
Årets afskrivninger		(165.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(330.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		83.201.169

Koncernens noter

	Andre tilgode- havender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.718.457
Tilgange	260.547
Afgange	(1.245.385)
Kostpris ultimo	5.733.619
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.733.619

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.889.725	2.255.360	34.193.070	15.796.150
Periodeafgrænsningsposter	590.571	590.571	1.771.714	0
	3.480.296	2.845.931	35.964.784	15.796.150

6. Eventualforpligtelser

Koncernen har i regnskabsåret 2016 modtaget offentligt tilskud, hvor der er tilknyttet sædvanlige tilbagebetalingskrav til og med år 2020, hvis forudsætningerne for tilskuddet ikke opretholdes.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens ejendom i Tyskland, der pr. 31. december 2016 har en regnskabsmæssig værdi på 83.201 t.kr., er stillet til sikkerhed for bankgæld.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
8. Dattervirk- somheder			
Alte Post Flensburg GmbH	Flensburg	GmbH	94,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andre driftsindtægter		1.574.991	0
Andre eksterne omkostninger		(871.770)	(842.891)
Driftsresultat		703.221	(842.891)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		145.262	2.871.567
Andre finansielle indtægter		2.114.520	2.024.498
Andre finansielle omkostninger		(174.945)	(288.301)
Resultat før skat		2.788.058	3.764.873
Skat af årets resultat	1	(560.312)	(216.788)
Årets resultat	2	2.227.746	3.548.085

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.167.212	9.174.547
Andre tilgodehavender		4.521.395	6.718.457
Finansielle anlægsaktiver	3	14.688.607	15.893.004
Anlægsaktiver		14.688.607	15.893.004
Fremstillede varer og handelsvarer		1.500.000	2.000.000
Varebeholdninger		1.500.000	2.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.745.928	37.702.529
Tilgodehavende selskabsskat		100	0
Periodeafgrænsningsposter	4	0	67.305
Tilgodehavender		38.746.028	37.769.834
Likvide beholdninger		1.699.105	925.945
Omsætningsaktiver		41.945.133	40.695.779
Aktiver		56.633.740	56.588.783

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		51.128.955	50.503.184
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital		56.128.955	55.603.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.969	388.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	12.164
Skyldig selskabsskat		369.316	12.935
Anden gæld		72.500	572.500
Kortfristede gældsforpligtelser		504.785	985.599
Gældsforpligtelser		504.785	985.599
Passiver		56.633.740	56.588.783

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	50.503.184	100.000	55.603.184
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Valutakursreguleringer	0	20.235	0	20.235
Værdireguleringer	0	(1.622.210)	0	(1.622.210)
Årets resultat	0	2.227.746	0	2.227.746
Egenkapital ultimo	5.000.000	51.128.955	0	56.128.955

Modervirksomhedens noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	580.316	216.200
Regulering vedrørende tidligere år	(20.004)	588
	560.312	216.788
2. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført resultat	2.227.746	3.448.085
	2.227.746	3.548.085
3. Finansielle anlægsaktiver		
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	12.530.388	6.718.457
Tilgange	2.449.378	260.547
Afgange	0	(2.457.609)
Kostpris ultimo	14.979.766	4.521.395
Opskrivninger primo	(3.355.841)	0
Valutakursreguleringer	20.235	0
Egenkapitalreguleringer	(1.622.210)	0
Andel af årets resultat	145.262	0
Opskrivninger ultimo	(4.812.554)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.167.212	4.521.395

4. Periodeafgrænsningsposter

Regnskabsposten består af forudbetalte omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under relevante regnskabsposter i koncernregnskabet.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af boliger indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes i den periode, lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder indtægtsført mindre værdi ved køb af kapitalandele.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele og renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for boliger omfatter omkostninger til grunde, bygninger og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foregående udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

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

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

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelse indgår ikke i årsrapporten, da årsrapporten aflægges efter bestemmelserne i henhold til regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.