



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

JEMO EJENDOMME APS
DALBYLUNDEN 14, 8722 HEDENSTED
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2019

Anders Tornbjerg Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Jemo Ejendomme ApS Dalbylunden 14 8722 Hedensted |
| | CVR-nr.: 29 22 61 56 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Rene Mortensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jemo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 24. juni 2019

Direktion:

Rene Mortensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Jemo Ejendomme ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jemo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noterne, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at igangværende forhandlinger med selskabets pengeinstitut ender med positivt udfald. Det har endnu ikke været muligt at opnå de nødvendige aftaler med selskabets pengeinstitut til sikring af likviditeten til at fortsætte driften for det kommende år og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 afkræftende konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende sikring af likviditet til fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

Vejle, den 24. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelseejendomme anvendt et afkastkrav mellem 5,5 % og 7 %, mens der for erhvervsejendomme er anvendt et afkast på mellem 6 % og 8 %. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 % medfører en ændret værdiansættelse på ca. 2,6 mio. for hele ejendomsporteføljen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets har påbegyndt en afhændelse af ejendomsporteføljen med fokus på en løbende rentabel afvikling heraf. Der er i løbet af regnskabsåret indgået aftale om salg af tre af selskabets ejendomme med overtagelse i det kommende regnskabsår.

Selskabets investeringsejendomme er som følge heraf indarbejdet til forventet nettosalgspris i årsregnskabet, hvilket har medført en negativ påvirkning på årets resultat før skat med 2,6 mio.

Tilsvarende er selskabets grunde indregnet til forventet nettosalgspris, hvilket har medført en negativ påvirkning på årets resultat før skat med 0,7 mio.

Når der ses bort fra ovenstående forhold anses resultatet af selskabets ordinære drift for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling, udover følgende:

Selskabet har jf. omtale ovenfor påbegyndt afhændelse af ejendomsporteføljen. Det første salg af selskabets ejendomme sker med overtagelse henholdsvis 1. februar 2019 og 1. marts 2019 til en samlet afhændelsessum på 11,6 mio. Den resultatmæssige effekt af de indgåede aftaler er indarbejdet i målingen af investeringsejendommene i årsregnskabet.

Særlige risici

Som følge af realiseret underskud i indeværende og tidligere år, selskabets investeringer samt indgåede afdragsforpligtelser på gæld til penge- og kreditinstitutter er likviditeten presset.

Ledelsen har i regnskabsåret påbegyndt en afhændelse af selskabets ejendomme med henblik på en solvent likvidation af selskabet. Det er ledelsens vurdering, at salgsprovenuet fra ejendommene vil være tilstrækkeligt til at afregne selskabets forpligtelser overfor realkredit- og pengeinstitutter. Ledelsen har igangværende forhandlinger med selskabets pengeinstitut med henblik på sikring af de nødvendige likviditetsrammer til at fortsætte driften for det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med selskabets pengeinstitut vil ende med positivt udfald og at dette sammen med det forventede salgsprovenu ved afhændelse af selskabets ejendomme vil være tilstrækkeligt til at finansiere selskabets forpligtelser overfor realkredit- og pengeinstitutter samt driften for det kommende år, hvorfor årsregnskabet aflægges efter going concern princippet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.970.588 | 1.873.324 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -601.758 | -625.793 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -58.083 | -58.080 |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger..... | | -726.014 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -2.621.477 | 75.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -2.036.744 | 1.264.451 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 26.623 | 509.179 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -562.219 | -605.277 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -2.572.340 | 1.168.353 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 559.669 | -160.949 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2.012.671 | 1.007.404 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -2.012.671 | 1.007.404 |
| I ALT | | -2.012.671 | 1.007.404 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 0 | 58.083 |
| Investeringsjendomme..... | | 34.594.523 | 37.216.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 34.594.523 | 37.274.083 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 34.594.523 | 37.274.083 |
| Varer under fremstilling..... | | 1.765.000 | 2.491.014 |
| Varebeholdninger..... | | 1.765.000 | 2.491.014 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 44.855 | 71.269 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 221.472 | 213.852 |
| Andre tilgodehavender..... | | 25.528 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 291.855 | 285.121 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.056.855 | 2.776.135 |
| AKTIVER..... | | 36.651.378 | 40.050.218 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 0 | 45.302 |
| Overført overskud..... | | 384.989 | 2.352.358 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 509.989 | 2.522.660 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 125.273 | 684.942 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 125.273 | 684.942 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 19.090.327 | 19.776.239 |
| Banklån..... | | 8.523.006 | 8.830.344 |
| Anden gæld..... | | 660.046 | 669.346 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 28.273.379 | 29.275.929 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 1.018.737 | 965.774 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 5.891.544 | 5.684.043 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 329.874 | 177.705 |
| Anden gæld..... | | 438.678 | 715.715 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 63.904 | 23.450 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 7.742.737 | 7.566.687 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 36.016.116 | 36.842.616 |
| PASSIVER..... | | 36.651.378 | 40.050.218 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 8 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 9 | | |

NOTER

| | 2018 kr. | 2017 kr. | Note |
|---|---|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1) | | | |
| Løn og gager..... | 522.533 | 515.876 | |
| Pensioner..... | 41.720 | 46.640 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 5.970 | 6.020 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 31.535 | 57.257 | |
| | 601.758 | 625.793 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | -559.669 | 160.949 | |
| | -559.669 | 160.949 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2018..... | 349.426 | 30.333.834 | |
| Afgang..... | -180.000 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2018..... | 169.426 | 30.333.834 | |
| Opskrivninger 1. januar 2018..... | 376.400 | 0 | |
| Opskrivninger solgte aktiver..... | -86.000 | 0 | |
| Opskrivninger 31. december 2018..... | 290.400 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018..... | 667.743 | 0 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | -266.000 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 58.083 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018..... | 459.826 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018..... | 0 | 6.780.553 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | -2.519.864 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018..... | 0 | 4.260.689 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..... | 0 | 34.594.523 | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 | 0 | | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investerings ejendommene består af 12 udlejningsejendomme beliggende i Jylland. Udlejningsejendommene består af 6 boligejendomme, 5 erhvervs ejendomme og 1 blandet ejendom. Investerings ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er for boligejendomme anvendt et afkast i intervallet 5,5 % - 7 % og for erhvervs ejendomme et afkast i intervallet 6 % - 8 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendoms typen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelt fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Egenkapital

4

| | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|---------------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2018..... | 125.000 | 45.302 | 2.352.358 | 2.522.660 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | | -45.302 | 45.302 | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | -2.012.671 | -2.012.671 |
| Egenkapital 31. december 2018..... | 125.000 | 0 | 384.989 | 509.989 |

Langfristede gældsforpligtelser

5

| | 31/12 2018 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2017 gæld i alt | Kortfristet del primo |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 19.777.064 | 686.737 | 15.107.000 | 20.375.513 | 599.274 |
| Banklån..... | 8.855.006 | 332.000 | 7.277.000 | 9.162.344 | 332.000 |
| Anden gæld..... | 660.046 | 0 | 660.046 | 703.846 | 34.500 |
| | 29.292.116 | 1.018.737 | 23.044.046 | 30.241.703 | 965.774 |

Eventualposter mv.

6

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PM Holding, Vejle ApS, der er administrations selskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.777 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 34.595 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 14.747 tkr. har selskabet stillet pant i investeringsejendomme og varer under fremstilling for i alt 17.900 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 34.595 tkr., mens den regnskabsmæssige værdi af varer under fremstilling udgør 1.765 tkr. pr. 31. december 2018.

Usikkerhed ved going concern

8

Som følge af realiseret underskud i indeværende og tidligere år, selskabets investeringer samt indgåede afdragsforpligtelser på gæld til penge- og kreditinstitutter er likviditeten presset.

Ledelsen har i regnskabsåret påbegyndt en afhændelse af selskabets ejendomme med henblik på en solvent likvidation af selskabet. Det er ledelsens vurdering, at salgsprovenuet fra ejendommene vil være tilstrækkeligt til at afregne selskabets forpligtelser overfor realkredit- og pengeinstitutter. Ledelsen har igangværende forhandlinger med selskabets pengeinstitut med henblik på sikring af de nødvendige likviditetsrammer til at fortsætte driften for det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med selskabets pengeinstitut vil ende med positivt udfald og at dette sammen med det forventede salgsprovenu ved afhændelse af selskabets ejendomme vil være tilstrækkeligt til at finansiere selskabets forpligtelser overfor realkredit- og pengeinstitutter samt driften for det kommende år, hvorfor årsregnskabet aflægges efter going concern princippet.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav mellem 5,5 % og 7 %, mens der for erhvervsnejendomme er anvendt et afkast på mellem 6 % og 8 %. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 % medfører en ændret værdiansættelse på ca. 2.600 tkr. for hele ejendomsporteføljen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jemo Ejendomme ApS for 2018 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-8 år | 0-20 % |

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.