



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
STRANDGADE 8, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juni 2017

Per Mortensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jemo Ejendomme ApS Strandgade 8 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 22 61 56 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Mortensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Rådhusstorvet 11 8700 Horsens

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. juni 2017

Direktion:

Per Mortensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Jemo Ejendomme ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jemo Ejendomme ApS 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 vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Særlige risici", hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed som knytter sig til indregning og måling af investeringsejendomme.

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.

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af kildeskattelovens bestemmelser om udbetaling til kapitalejeren

Selskabet har i strid med kildeskatteloven forsømt sine forpligtelser til at indeholde og indberette kildeskat af udbetalinger til en kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Vejle, den 16. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor

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 beboelsesejendomme 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. 2.500 tkr. for hele ejendomsporteføljen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Som følge af tidligere års realiserede underskud samt selskabets investeringer er likviditeten presset. Den fortsatte drift er således afhængig af en opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter samt en fremadrettet overskudsgivende drift.

Selskabets ledelse forventer at den positive udvikling i året kan fastholdes fremadrettet og forventer på baggrund af en høj udlejningsprocent på selskabets ejendomme, at selskabet vil levere et fortsat positivt resultat i 2017.

Selskabet har opnået kredittilsagn fra pengeinstitut vedrørende de nuværende kreditrammer, som ledelsen anser for tilstrækkelige til gennemførelse af kommende års drift. Kredittilsagnet er givet under forudsætning af, at selskabet opnår positiv drift i 2017 samt at afdragsprofilen på selskabets banklån overholdes.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.880.881	1.648.551
Personaleomkostninger.....	1	-538.290	-795.079
Af- og nedskrivninger.....		-98.375	-212.743
Andre driftsomkostninger.....		0	-157.204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		39.425	3.366.907
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-9.982
DRIFTSRESULTAT		1.283.641	3.840.450
Andre finansielle indtægter.....		24.008	79.886
Andre finansielle omkostninger.....		-756.796	-756.166
RESULTAT FØR SKAT		550.853	3.164.170
Skat af årets resultat.....	2	-147.629	-376.364
ÅRETS RESULTAT		403.224	2.787.806
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		403.224	2.787.806
I ALT		403.224	2.787.806

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		0	1.335.898
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		116.163	279.705
Investeringsjendomme.....		37.141.000	35.765.677
Materielle anlægsaktiver.....	3	37.257.163	37.381.280
ANLÆGSAKTIVER.....		37.257.163	37.381.280
Varer under fremstilling.....		2.891.014	3.091.014
Varebeholdninger.....		2.891.014	3.091.014
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		139.538	173.318
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	0	0
Tilgodehavender.....		139.538	173.318
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		917	960
Værdipapirer.....		917	960
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.031.469	3.265.292
AKTIVER.....		40.288.632	40.646.572

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		90.605	459.060
Overført overskud.....		1.299.652	527.973
EGENKAPITAL.....	5	1.515.257	1.112.033
Hensættelse til udskudt skat.....		523.993	376.364
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		523.993	376.364
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.375.112	20.985.033
Banklån.....		9.134.354	9.436.160
Anden gæld.....		635.371	607.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	30.144.837	31.028.793
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	927.023	915.271
Gæld til pengeinstitutter.....		6.491.320	6.755.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		264.483	330.998
Anden gæld.....		421.719	127.494
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.104.545	8.129.382
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		38.249.382	39.158.175
PASSIVER.....		40.288.632	40.646.572
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 2)			
Løn og gager.....	489.770	731.517	
Pensioner.....	33.600	45.295	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.504	10.107	
Andre personaleomkostninger.....	8.416	8.160	
	538.290	795.079	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	147.629	376.364	
	147.629	376.364	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....	1.207.262	678.341	29.126.572
Overførsel.....	-1.207.262	0	1.207.262
Afgang.....	0	-328.915	0
Kostpris 31. december 2016.....	0	349.426	30.333.834
Opskrivninger 1. januar 2016.....	212.141	376.400	0
Overførsel.....	-212.141	0	0
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	376.400	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	83.505	775.036	0
Overførsel.....	-83.505	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-263.748	0
Årets afskrivninger	0	98.375	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	609.663	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.	0	0	6.639.105
Overførsel.....	0	0	128.636
Årets værdireguleringer.....	0	0	39.425
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	0	0	6.807.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	0	116.163	37.141.000
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 ejendommens 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 ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelt fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

4

Tilgodehavender hos ledelsen med i alt 248.489 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb ikke sket tilbagebetaling på lånet. Tilgodehavendet på 248.489 kr. er nedskrevet til 0 kr.

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	459.060	527.973	1.112.033
Praksisændringer.....		-140.837	140.837	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	318.223	668.810	1.112.033
Overførsel til/fra andre poster.....		-227.618	227.618	
Forslag til årets resultatdisponering.....			403.224	403.224
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	90.605	1.299.652	1.515.257

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.558.154	20.967.910	592.798	17.578.296
Banklån.....	9.730.160	9.429.354	295.000	7.906.000
Anden gæld.....	655.750	674.596	39.225	635.371
	31.944.064	31.071.860	927.023	26.119.667

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7***Operationel leasing*

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 15 tkr.

Leasingkontrakten har en restløbetid på 9 måneder med en samlet restleasingydelse på 41 tkr.

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.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.968 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 37.141 tkr.

Pengeinstitut har pant i investeringsejendomme og varer under fremstilling for i alt 17.900 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 37.141 tkr., mens den regnskabsmæssige værdi af varer under fremstilling udgør 2.891 tkr. pr. 31. december 2016.

Usikkerhed ved going concern**9**

Som følge af tidligere års realiserede underskud samt selskabets investeringer er likviditeten presset. Den fortsatte drift er således afhængig af en opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter samt en fremadrettet overskudsgivende drift.

Selskabets ledelse forventer at den positive udvikling i året kan fastholdes fremadrettet og forventer på baggrund af en høj udlejningsprocent på selskabets ejendomme, at selskabet vil levere et fortsat positivt resultat i 2017.

Selskabet har opnået kredittilsagn fra pengeinstitut vedrørende de nuværende kreditrammer, som ledelsen anser for tilstrækkelige til gennemførelse af kommende års drift. Kredittilsagnet er givet under forudsætning af, at selskabet opnår positiv drift i 2017 samt at afdragsprofilen på selskabets banklån overholdes.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**10**

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. 2.500 tkr. for hele ejendomsporteføljen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jemo Ejendomme ApS 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:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 40 tkr. og efter skat med 31 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 40 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.