

PRO Invest Kalundborg ApS

Gåsetoftevej 70, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 29 92 43 41

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.18

Peter Rønnow Olsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22

Selskabet

PRO Invest Kalundborg ApS
Gåsetoftevej 70
4400 Kalundborg
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 29 92 43 41
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Rønnow Olsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for PRO Invest Kalundborg 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 15. juni 2018

Direktionen

Peter Rønnow Olsen

Til kapitalejeren i PRO Invest Kalundborg ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PRO Invest Kalundborg ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Næstved, den 15. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.351 pr. 31.12.17. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 2. Selskabet har drøftet de beregnede dagsværdier af selskabets investeringsejendomme med selskabets realkreditinstitut og har efter aftale med realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgssindsats vedrørende selskabets ejendomme via en ejendomsmægler. På baggrund af dialog med ejendomsmægleren er det ledelsens forvetning, at ejendommene vil blive udbudt til salg til en samlet værdi på t.DKK 4.700. Ledelsen vurderer, at det er forbundet med betydelig usikkerhed om selskabets ejendomme kan realiseres til denne salgsværdi, hvorfor den ikke er lagt til grund for den indregnede dagsværdi i årsregnskabet.

Usædvanlige forhold

Der har i året været følgende usædvanlige forhold af betydning i årsrapporten:

- På baggrund af drøftelser og forhandlinger med selskabets kreditgivere er det ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i årsrapporterne for 2015 og 2016, der var baseret på valuarvurderinger, ikke har været retvisende. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien ved udgangen af både 2015 og 2016 burde have været t.DKK 4.351
- Der er konstateret fejl i værdiansættelsen af selskabets tilgodehavende hos KBO Kalundborg ApS (Andre tilgodehavender) og PRO Holding Kalundborg ApS (Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder) som følge af fejl i årsrapporterne for 2015 og 2016 for KBO Kalundborg ApS og PRO Holding Kalundborg ApS. Tilgodehavenderne burde have været nedskrevet til DKK 0.

Forholdene er korrigeret som beskrevet i afsnittet "Væsentlige fejl" i anvendt regnskabspraksis, hvortil der henvises. Ændringer indebærer en negativ påvirkning af sidste års egenkapital med t.DKK 3.991.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 431.758 mod DKK 268.453 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.351.397.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Det er ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for et kreditinstitut vedørende selskabet KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditinstituttet, der udgjorde netto t.DKK 6.357 pr. 31.12.2017. KBO Kalundborg ApS har en betydelig negativ egenkapital pr. 31.12.2017 og der er væsentlig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften som følge af usikkerhed omkring opretholdelse af en tilstrækkelig finansieringsløsning hos selskabets realkreditinstitut og kreditinstituttet. Selvskyldnerkautionen og de økonomiske forhold i KBO Kalundborg ApS medfører, at der efter ledelsens opfattelse også er en væsentlig usikkerhed vedrørende PRO Invest Kalundborg ApS's evne til at fortsætte driften i det kommende år såfremt kautionsforpligtelsen bliver gjort gældende. Det er ledelsens vurdering, ligesom ledelsen i KBO Kalundborg ApS, at der vil blive fundet en finansieringsløsning i KBO Kalundborg ApS, der sikrer den fortsatte drift i selskabet, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb har selskabet på baggrund af dialog med selskabets realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgsindsats af selskabets ejendomme via en ejendomsmægler.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	296.189	412.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-52.811
Resultat af primær drift	296.189	359.523
4 Finansielle indtægter	73.733	69.371
Finansielle omkostninger	-108.874	-99.338
Resultat før skat	261.048	329.556
Skat af årets resultat	170.710	-61.103
Årets resultat	431.758	268.453
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	431.758	268.453
I alt	431.758	268.453

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	4.350.708	4.350.708
5	Materielle anlægsaktiver i alt	4.350.708	4.350.708
	Anlægsaktiver i alt	4.350.708	4.350.708
	Andre tilgodehavender	5.010	6.035
	Tilgodehavender i alt	5.010	6.035
	Likvide beholdninger	164.028	75.561
	Omsætningsaktiver i alt	169.038	81.596
	Aktiver i alt	4.519.746	4.432.304

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.476.397	-1.908.155
	Egenkapital i alt	-1.351.397	-1.783.155
	Hensættelser til udskudt skat	0	230.110
	Hensatte forpligtelser i alt	0	230.110
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.947.165	5.397.283
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.947.165	5.397.283
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	459.234	107.797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.795	36.292
	Deposita	173.922	173.922
	Selskabsskat	59.400	66.427
	Anden gæld	194.627	203.628
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	923.978	588.066
	Gældsforpligtelser i alt	5.871.143	5.985.349
	Passiver i alt	4.519.746	4.432.304

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125.000	1.814.800	1.939.800
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-3.991.408	-3.991.408
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	125.000	-2.176.608	-2.051.608
Forslag til resultatdisponering	0	268.453	268.453
Saldo pr. 31.12.16	125.000	-1.908.155	-1.783.155
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125.000	-1.908.155	-1.783.155
Forslag til resultatdisponering	0	431.758	431.758
Saldo pr. 31.12.17	125.000	-1.476.397	-1.351.397

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Det er ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for et kreditinstitut vedørende selskabet KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditinstituttet, der udgjorde netto t.DKK 6.357 pr. 31.12.2017. KBO Kalundborg ApS har en betydelig negativ egenkapital pr. 31.12.2017 og der er væsentlig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften som følge af usikkerhed omkring opretholdelse af en tilstrækkelig finansieringsløsning hos selskabets realkreditinstitut og kreditinstituttet. Selvskyldnerkautionen og de økonomiske forhold i KBO Kalundborg ApS medfører, at der efter ledelsens opfattelse også er en væsentlig usikkerhed vedrørende PRO Invest Kalundborg ApS's evne til at fortsætte driften i det kommende år såfremt kautionsforpligtelsen bliver gjort gældende. Det er ledelsens vurdering, ligesom ledelsen i KBO Kalundborg ApS, at der vil blive fundet en finansieringsløsning i KBO Kalundborg ApS, der sikrer den fortsatte drift i selskabet, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.351 pr. 31.12.17. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 12. Selskabet har drøftet de beregnede dagsværdier af selskabets investeringsejendomme med selskabets realkreditinstituttet og har efter aftale med realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgssindsats vedrørende selskabets ejendomme via en ejendomsmægler. På baggrund af dialog med ejendomsmægleren er det ledelsens forvetning, at ejendommene vil blive udbudt til salg til en samlet værdi på t.DKK 4.700. Ledelsen vurderer, at det er forbundet med betydelig usikkerhed om selskabets ejendomme kan realiseres til denne salgsværdi, hvorfor den ikke er lagt til grund for den indregnede dagsværdi i årsregnskabet.

3. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb har selskabet på baggrund af dialog med selskabets realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgsindsats af selskabets ejendomme via en ejendomsmægler.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2017	2016
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	8.809	6.927
Renteindtægter i øvrigt	64.924	62.444
I alt	73.733	69.371

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	5.685.411
Kostpris pr. 31.12.17	5.685.411
Opskrivninger pr. 01.01.17	-1.334.703
Opskrivninger pr. 31.12.17	-1.334.703
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	4.350.708
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	0

Selskabet ejer to investeringsejendomme beliggende i Kalundborg og Vordingborg som udlejes til erhverv og privatpersoner. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Afkastkravet for ejendomme er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger på ca. 9-10,5%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 222 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	459.234	2.922.162	5.406.399	5.505.080
I alt	459.234	2.922.162	5.406.399	5.505.080

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor et kreditinstitut vedrørende selskabet KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditinstituttet på netto t.DKK 6.357.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med PRO Holding Kalundborg ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.464 er der tinglyst pant t.DKK 3.597 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.950.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinsitut samt KBO Kalundborg ApS' gæld til kreditsinstitut er der afgivet ejerpantebreve i investeringsejendomme for i alt t.DKK 3.500. Ejerpantebrevene er lagt til sikkerhed for netto gæld t.DKK 6.357 til kreditinstitut i selskabet KBO Kalundborg ApS.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2016.

- På baggrund af drøftelser og forhandlinger med selskabets kreditgivere er det ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i årsrapporterne for 2015 og 2016, der var baseret på valuarvurderinger, ikke har været retvisende. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien ved udgangen af både 2015 og 2016 burde have været t.DKK 4.351
- Der er konstateret fejl i værdiansættelsen af selskabets tilgodehavende hos KBO Kalundborg ApS og PRO Holding Kalundborg ApS som følge af fejl i årsrapporterne for 2015 og 2016 for KBO Kalundborg ApS og PRO Holding Kalundborg ApS.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Korrektion har i sammenligningstallene medført en netto-reduktion af sidste års egenkapital og balancesum på t.DKK -3.991.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.