

# **KBO Kalundborg ApS**

Gåsetoftevej 70, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 29 92 60 42

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.19

Peter Rønnow Olsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

---

---

**Selskabet**

---

KBO Kalundborg ApS  
Gåsetoftevej 70  
4400 Kalundborg  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 29 92 60 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Rønnow Olsen

---

**Bestyrelse**

---

Bent Kristensen  
Peter Rønnow Olsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for KBO Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 24. juni 2019

**Direktionen**

Peter Rønnow Olsen

**Bestyrelsen**

Bent Kristensen

Peter Rønnow Olsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i KBO Kalundborg ApS

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

##### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBO Kalundborg ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

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.

### 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### 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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### OVERTRÆDELSE AF SELSKABSLOVEN

*Ufuldstændig indberetning til registeret over reelle ejere*

Da der er usikkerhed om ejerforholdene i moderselskabet i KBO ApS er der ikke sket fuldstændig indberetning til registeret over reelle ejere, hvilket kan være i strid med selskabsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Næstved, den 24. juni 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33780

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 12.121 pr. 31.12.18. 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 13. Selskabet har drøftet de beregnede dagsværdier af selskabets investeringsejendomme med selskabets realkreditinstitut og har efter aftale med realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgsindsats vedrørende selskabets ejendomme via en ejendomsmægler. På baggrund af dialog med ejendomsmægleren er ejendommene udbudt til salg til en samlet værdi på t.DKK 13.725. 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.032.994 mod DKK -582.955 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -20.247.153.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital pr. 31.12.2018 og en anstrengt likviditet i lighed med de seneste år. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabets drift har i de seneste år været opretholdt på baggrund af en løbende dialog med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut. Selskabets normale drift generer ikke tilstrækkelig med indtjening og likviditet til, at der kan betales afdrag på selskabets gældsforpligtelser. Selskabet har forsøgt at skabe en positiv udvikling i driften gennem kontrolleret salg af ejendomme samt fortsat udvikling af eksisterende ejendomme i et forsøg på at reetablere selskabskapitalen og minimere eventuelle tab for selskabets kreditorer. Selskabet har i årets løb solgt en af selskabets ejendomme.

Selskabet har haft afdragsfrihed på selskabets realkreditgæld, men denne afdragsfrihed



ophørte som udgangspunkt 1/1-2019. Ledelsen har på denne baggrund haft forhandlinger med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut omkring opretholdelsen af en finansieringsløsning for selskabet, der gør det muligt for selskabet at fortsætte driften i det kommende år. Da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om en finansieringsløsning, der giver tilstrækkelig med likviditet til sikring af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år, er der således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer dog, at det i lighed med tidligere år vil være muligt at opnå en finansieringsløsning med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets udløb har selskabet solgt endnu en investeringsejendom.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>767.782</b>	<b>585.955</b>
4	Personaleomkostninger	-226.458	-199.454
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>541.324</b>	<b>386.501</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.536.524	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.077.848</b>	<b>386.501</b>
5	Finansielle indtægter	12.111	11.271
	Finansielle omkostninger	-1.056.965	-980.727
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.032.994</b>	<b>-582.955</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.032.994</b>	<b>-582.955</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.032.994	-582.955
	<b>I alt</b>	<b>1.032.994</b>	<b>-582.955</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.121.057	13.948.033
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.121.057</b>	<b>13.948.033</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.121.057</b>	<b>13.948.033</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.000
	Andre tilgodehavender	86.216	23.016
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>86.216</b>	<b>28.016</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.190.925</b>	<b>32.674</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.277.141</b>	<b>60.690</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.398.198</b>	<b>14.008.723</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	-20.373.153	-21.406.147
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-20.247.153</b>	<b>-21.280.147</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	13.699.387	24.334.566
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.699.387</b>	<b>24.334.566</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.669.000	1.620.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.203.272	6.389.435
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.200	23.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.098.030	59.459
	Deposita	269.375	395.225
	Anden gæld	2.703.087	2.466.985
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.945.964</b>	<b>10.954.304</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.645.351</b>	<b>35.288.870</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.398.198</b>	<b>14.008.723</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	126.000	-20.823.192	-20.697.192
Forslag til resultatdisponering	0	-582.955	-582.955
Saldo pr. 31.12.17	126.000	-21.406.147	-21.280.147
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	126.000	-21.406.147	-21.280.147
Forslag til resultatdisponering	0	1.032.994	1.032.994
Saldo pr. 31.12.18	126.000	-20.373.153	-20.247.153

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital pr. 31.12.2018 og en anstrengt likviditet i lighed med de seneste år. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabets drift har i de seneste år været opretholdt på baggrund af en løbende dialog med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut. Selskabets normale drift generer ikke tilstrækkelig med indtjening og likviditet til, at der kan betales afdrag på selskabets gældsforpligtelser. Selskabet har forsøgt at skabe en positiv udvikling i driften gennem kontrolleret salg af ejendomme samt fortsat udvikling af eksisterende ejendomme i et forsøg på at reetablere selskabskapitalen og minimere eventuelle tab for selskabets kreditorer. Selskabet har i årets løb solgt en af selskabets ejendomme.

Selskabet har haft afdragsfrihed på selskabets realkreditgæld, men denne afdragsfrihed ophørte som udgangspunkt 1/1-2019. Ledelsen har på denne baggrund haft forhandlinger med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut omkring opretholdelsen af en finansieringsløsning for selskabet, der gør det muligt for selskabet at fortsætte driften i det kommende år. Da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om en finansieringsløsning, der giver tilstrækkelig med likviditet til sikring af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år, er der således væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer dog, at det i lighed med tidligere år vil være muligt at opnå en finansieringsløsning med selskabets realkreditinstitut og kreditinstitut og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 12.121 pr. 31.12.18. 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 13. Selskabet har drøftet de beregnede dagsværdier af selskabets investeringsejendomme med selskabets realkreditinstitut og har efter aftale med realkreditinstituttet påbegyndt en mere aktiv salgsindsats vedrørende selskabets ejendomme via en ejendomsmægler. På baggrund af dialog med ejendomsmægleren er ejendommene udbudt til salg til en samlet værdi på t.DKK 13.725. 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 solgt endnu en investeringsejendom.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser.

---

	2018	2017
	DKK	DKK

---

**4. Personalemkostninger**

Lønninger	216.697	191.314
Andre omkostninger til social sikring	5.220	4.989
Andre personaleomkostninger	4.541	3.151

---

I alt	226.458	199.454
-------	---------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

---

**5. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	12.111	11.271
----------------------------------	--------	--------

---

I alt	12.111	11.271
-------	--------	--------

---



## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	27.261.731
Afgang i året	-3.082.395
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-445.733
Kostpris pr. 31.12.18	23.733.603
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	-13.313.698
Dagsværdireguleringer i året	-61.540
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	1.316.959
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	445.733
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	-11.612.546
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	12.121.057

Selskabet ejer fem investeringsejendomme beliggende i Kalundborg. Ejendommene indeholder lejemål til erhverv og beboelse.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (Normalindtjeningsmodellen)

Afkastkravet for ejendomme er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger i spændet ml. 6,5 - 12,5%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,1 mio. kr.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	10.669.000	11.622.380	24.368.387	25.954.566
I alt	10.669.000	11.622.380	24.368.387	25.954.566

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med KBO 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.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.680 er der tinglyst pant t.DKK 25.300 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.121.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 28.500 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.121. Ejerpantebreve er lagt til sikkerhed for gæld til kreditinstitut med regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.203.

## 10. 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.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme 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 rentekomkostninger m.v.

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

### 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger 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.

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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 forskellige 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.