



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Komma Huset ApS

Lyngby Hovedgade 61, 3. 2., 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 30 07 30 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2019.

Peter Robert Gormsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Komma Huset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 11. marts 2019

Direktion

Peter Robert Gormsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Komma Huset ApS

Konklusion

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

Det er vores 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 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

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er indgået en aftale vedrørende salg af selskabets ejendom. Såfremt dette salg mod forventning ikke skulle blive gennemført, er selskabets fortsatte drift betinget af, at selskabet kan opretholde sine indgåede aftaler med selskabets bankforbindelser og ejere. Som det fremgår af note 1 i regnskabet er der allerede indgåede aftaler herom, såfremt salget ikke måtte blive gennemført. På baggrund heraf har ledelsen ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at salget gennemføres og samtidig sikret likviditeten, såfremt dette ikke måtte være tilfældet, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af 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 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 regnskabsbrugere 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

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.

København, den 11. marts 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund

statsautoriseret revisor
mne19771



Selskabsoplysninger

Selskabet

Komma Huset ApS
Lyngby Hovedgade 61, 3. 2.
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 30 07 30 96
Stiftet: 29. november 2006
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Robert Gormsen

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Bankforbindelser

Nordea
Nykredit



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansiering, investering og handel med ejendomme samt handel og entreprisvirksomhed i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.295 t.kr. mod 2.738 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.115 t.kr. mod 136 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets drift er negativt påvirket som følge af omkostninger for at kunne indgå en ny 10 årig lejekontrakt med lejeren. Der er ydet lejere en rabat på lejen for 2018 samt aftale om at dele myndighedsomkostninger mm. i forbindelse med endelig afslutning af byggesag. Ejendommen har været til salg i 2018 og i forbindelse med en underskrevet købsaftale er der udgiftsført konsulentomkostninger i forbindelse hermed. Det forventes, at ejendommen eller selskabet er solgt med overtagelse i løbet af 2. kvartal 2019.

Kapitalberedskab:

Selskabet har primo januar 2019 fået tilført kr. 1.220.000 lånekapital fra nuværende ejere og Nykredit har samtidig ydet afdragsfrihed for realkreditlånet i hele 2019, såfremt et salg mod forventning ikke skulle realiseres. Selskabet er med disse to tiltag drifts- og likviditetsmæssigt sundt. Årsrapporten aflægges på baggrund heraf under en forudsætning om fortsat drift.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	2.295.256	2.738.245
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-170.000	-170.000
Andre driftsomkostninger	<u>-750.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	1.375.256	2.568.245
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.490.329</u>	<u>-2.431.869</u>
Resultat før skat	-1.115.073	136.376
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-1.115.073</u>	<u>136.376</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	136.376
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.115.073</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.115.073</u>	<u>136.376</u>



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	530.000	700.000
5 Investeringsejendomme	47.000.000	47.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.530.000</u>	<u>47.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.530.000</u>	<u>47.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	299.184	0
Andre tilgodehavender	88.199	52.628
Tilgodehavender i alt	<u>387.383</u>	<u>52.628</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.009</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>387.383</u>	<u>54.637</u>
Aktiver i alt	<u>47.917.383</u>	<u>47.754.637</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	6.325.000	6.325.000
7 Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	217.217
8 Overført resultat	7.910.954	6.979.455
Egenkapital i alt	14.235.954	13.521.672
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.422.309	25.292.014
Gæld til pengeinstitutter	0	1.829.355
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.422.309	27.121.369
9 Gældsforpligtelser	1.867.373	1.871.594
Gæld til pengeinstitutter	1.847.166	1.479.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.075	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.037.973	2.916.836
Anden gæld	3.187.186	818.415
Periodeafgrænsningsposter	239.347	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.259.120	7.111.596
Gældsforpligtelser i alt	33.681.429	34.232.965
Passiver i alt	47.917.383	47.754.637

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Særlige poster
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har primo januar 2019 fået tilført kr. 1.220.000 lånekapital fra nuværende ejere og Nykredit har samtidig ydet afdragsfrihed for realkreditlånet i hele 2019, såfremt et salg mod forventning ikke skulle realiseres. Selskabet er med disse to tiltag drifts- og likviditetsmæssigt sundt. Årsrapporten aflægges på baggrund heraf under en forudsætning om fortsat drift.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens sædvanlig aktivitet, såsom andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2018</u>
Omkostninger:	
Tilskud til lejer til betaling af husleje	300.000
Kompensation til lejer til færdiggørelse af påkrav fra kommunen	750.000
	<u>1.050.000</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Bruttofortjeneste	-300.000
Andre driftsomkostninger	-750.000
Resultat af særlige poster netto	<u>-1.050.000</u>



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	121.831	14.247
Andre finansielle omkostninger	<u>2.368.498</u>	<u>2.417.622</u>
	<u>2.490.329</u>	<u>2.431.869</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	<u>1.670.000</u>	<u>1.670.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.670.000</u>	<u>1.670.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-970.000	-800.000
Årets afskrivninger	<u>-170.000</u>	<u>-170.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-1.140.000</u>	<u>-970.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>530.000</u>	<u>700.000</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>38.940.055</u>	<u>38.940.055</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>38.940.055</u>	<u>38.940.055</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	<u>8.059.945</u>	<u>8.059.945</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>8.059.945</u>	<u>8.059.945</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	5,7%
	(5,7% i 2017)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 7.015 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.236 t.kr. til 6.598 t.kr.



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	6.325.000	6.325.000		
	<u>6.325.000</u>	<u>6.325.000</u>		
7. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse				
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse 1. januar 2018	217.217	-1.489.019		
Årets regulering	1.829.355	1.706.236		
Korrektion vedr. tidligere års reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	-2.046.572	0		
	<u>0</u>	<u>217.217</u>		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	6.979.455	6.843.079		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.115.073	136.376		
Korrektion vedr. tidligere års reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	2.046.572	0		
	<u>7.910.954</u>	<u>6.979.455</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.867.373	15.948.329	25.289.682	27.163.608
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.829.355</u>
	<u>1.867.373</u>	<u>15.948.329</u>	<u>25.289.682</u>	<u>28.992.963</u>



Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.290 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 47.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed, 2.014 t.kr., givet håndpantsetningserklæring med sekundært underpant i ovenstående ejerpantebrev.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komma Huset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesudgifter indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering. Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Gormsen

Direktør

Serienummer: CVR:30073096-RID:44240318

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-03-12 06:12:31Z

NEM ID 

Peter Lund

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:63039673

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-12 09:21:03Z

NEM ID 

Peter Robert Gormsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-314794894718

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-03-12 10:38:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZZZLE-EGX0Z-VFUYV-004IZ-Q2457-51JTE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>