



Droob ApS

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 30241495

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.11.2023

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Droob ApS
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 30241495
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Sisse Droob Knudsen
Anders Droob
Leon Vad Laxy Christensen

Direktion

Sisse Droob Knudsen
Anders Droob

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Droob ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.11.2023

Direktion

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

Bestyrelse

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

Leon Vad Laxy Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Droob ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Droob ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

Esbjerg, den 23.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Kasper Ladefoged

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed i form af ejendomme, datterselskaber og værdipapirer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabets note 1 og 7.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		13.092.889	9.519.861
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(960.513)	0
Personaleomkostninger	2	(7.263.224)	(5.475.871)
Af- og nedskrivninger	3	(545.146)	(556.035)
Driftsresultat		4.324.006	3.487.955
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		219.657	5.514.900
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.990.797	1.484.565
Andre finansielle indtægter	4	38.541.583	18.542.818
Andre finansielle omkostninger	5	(10.178.298)	(38.312.375)
Resultat før skat		35.897.745	(9.282.137)
Skat af årets resultat	6	(6.963.492)	8.044.095
Årets resultat		28.934.253	(1.238.042)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Overført resultat		28.934.253	(9.238.042)
Resultatdisponering		28.934.253	(1.238.042)

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		53.616.322	8.255.747
Investeringsejendomme		277.357.271	277.198.422
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.893.184	1.349.070
Materielle aktiver	7	335.866.777	286.803.239
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		164.328.407	164.108.750
Kapitalandele i associerede virksomheder		36.609.504	31.500.527
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.475.000	0
Finansielle aktiver	8	203.412.911	195.609.277
Anlægsaktiver		539.279.688	482.412.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.860.479	925.801
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.161.783	10.751.465
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.168.137	0
Andre tilgodehavender	9	23.143.398	19.488.251
Tilgodehavende skat		7.517.177	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		290.230	0
Periodeafgrænsningsposter		502.310	560.453
Tilgodehavender		47.643.514	31.725.970
Andre værdipapirer og kapitalandele		352.822.653	303.735.054
Værdipapirer og kapitalandele		352.822.653	303.735.054
Likvide beholdninger		23.913.151	115.222.204
Omsætningsaktiver		424.379.318	450.683.228
Aktiver		963.659.006	933.095.744

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		39.667.555	34.235.270
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.895.083	24.566.449
Overført overskud eller underskud		592.587.774	566.863.975
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Egenkapital		660.275.412	633.790.694
Udskudt skat	10	27.070.000	26.070.000
Hensatte forpligtelser		27.070.000	26.070.000
Gæld til realkreditinstitutter		91.286.317	93.044.683
Deposita		3.381.095	3.334.211
Skyldig skat		7.281.941	3.658.679
Langfristede gældsforpligtelser	11	101.949.353	100.037.573
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	1.253.098	1.173.233
Leasingforpligtelser		408.955	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.095.909	243.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.095	2.142
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		169.233.971	163.404.291
Skyldig skat		0	13.421
Anden gæld		2.363.213	8.360.785
Kortfristede gældsforpligtelser		174.364.241	173.197.477
Gældsforpligtelser		276.313.594	273.235.050
Passiver		963.659.006	933.095.744
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	34.235.270	24.566.449	566.863.975	8.000.000	633.790.694
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(8.000.000)	(8.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	6.964.468	0	0	0	6.964.468
Øvrige egenkapitalposter	0	0	118.180	0	0	118.180
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.532.183)	0	0	0	(1.532.183)
Årets resultat	0	0	3.210.454	25.723.799	0	28.934.253
Egenkapital ultimo	125.000	39.667.555	27.895.083	592.587.774	0	660.275.412

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 7.

2 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	6.539.051	4.955.742
Pensioner	669.580	492.322
Andre omkostninger til social sikring	54.593	27.807
	7.263.224	5.475.871
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	9

3 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	545.146	556.035
	545.146	556.035

4 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	556.357	323.378
Renteindtægter i øvrigt	11.042.218	18.121.663
Dagsværdireguleringer	26.722.045	0
Øvrige finansielle indtægter	220.963	97.777
	38.541.583	18.542.818

5 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	5.226.268	3.335.243
Valutakursreguleringer	14.472	26.716
Dagsværdireguleringer	4.935.413	33.001.238
Øvrige finansielle omkostninger	2.145	1.949.178
	10.178.298	38.312.375

6 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	5.963.492	(1.829.147)
Ændring af udskudt skat	1.000.000	(6.228.500)
Regulering vedrørende tidligere år	0	13.552
	6.963.492	(8.044.095)

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	8.774.689	202.180.538	4.178.232
Tilgange	45.487.939	1.119.362	4.450.862
Afgange	0	0	(3.450.337)
Kostpris ultimo	54.262.628	203.299.900	5.178.757
Af- og nedskrivninger primo	(518.942)	0	(2.829.162)
Årets afskrivninger	(127.364)	0	(417.782)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	2.961.371
Af- og nedskrivninger ultimo	(646.306)	0	(285.573)
Dagsværdireguleringer primo	0	75.017.884	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(960.513)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	74.057.371	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.616.322	277.357.271	4.893.184

Selskabet har 2 investeringsejendomme, som er beliggende i København. En ejendom er blandet med henholdsvis retail, beboelse og kontor i samme ejendom, hvor den anden primært er beboelse. Ejendommene er henholdsvis 1.140 m² og 1.277 m². Lejekontrakterne i de 2 ejendomme er med en resterende uopsigelig lejeperiode på 3-6 mdr.

Selskabet har 4 investeringsejendomme, som er beliggende i Esbjerg. Det er ejendomme med blandet retail og beboelse i samme ejendom. Ejendommene er samlet 6.705 m². Erhvervslejerne har en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-48 mdr.

Selskabet har en investeringsejendom, som er beliggende i Køge, som udlejes til kontor mv. Ejendommen er 2.206 m². Ejendommen har kun en lejer, med en uopsigelig lejeperiode på 7 år og 3 mdr.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene er værdiansat ud fra et årligt normaliseret driftsafkast på 14.502 t.kr.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 3,25% (2021/22: 3%) for bolig ejendommene og 3,9% (2021/22: 3,75%) for retail ejendommen beliggende i København. Ejendommene i Køge og Esbjerg er værdiansat ud fra et afkastkrav på 7% hhv. 6,75-7% (2021/22: 6,75% hhv. 6,5%).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 26,5 mio. kr.

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

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	141.042.828	30.000.000	0
Tilgange	0	2.000.000	2.475.000
Kostpris ultimo	141.042.828	32.000.000	2.475.000
Opskrivninger primo	23.065.922	1.500.527	0
Egenkapitalreguleringer	0	118.180	0
Afskrivninger på goodwill	0	(1.248.007)	0
Andel af årets resultat	219.657	4.238.804	0
Opskrivninger ultimo	23.285.579	4.609.504	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	164.328.407	36.609.504	2.475.000
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	0	1.002.408	

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
KTD Ejendomsselskab 2 ApS	Esbjerg	ApS	100,00
ASD Ejendomme Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Karreen P-kælder ApS	Esbjerg	ApS	100,00
ASD Bolig ApS	Esbjerg	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
ONECOLLECTION A/S	Ringkøbing	A/S	30,00
H2O SPORTSWEAR HOLDING ApS	Esbjerg	ApS	50,00

9 Andre tilgodehavender

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Tilgodehavende renter	674.335	552.451
Afledte finansielle instrumenter	20.413.806	13.449.338
Øvrige tilgodehavender	2.055.257	5.486.462
	23.143.398	19.488.251

I andre tilgodehavender indgår en positiv dagsværdi af renteswaps på 20.414 t.kr. Renteswappene er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. De indgåede finansielle instrumenter opfylder kriterierne for "effektiv sikring", hvorfor værdireguleringerne indregnes over egenkapitalen.

Nedenfor er hovedstol, rente og restløbetid oplyst for hver enkelt renteswap.

Hovedstol 40.000.000 kr., rente 0,92% og restløbetid på 18 år.

Hovedstol 20.000.000 kr., rente 2,08% og restløbetid på 22 år.

Hovedstol 30.000.000 kr., rente 2,17% og restløbetid på 22 år.

Hovedstol 30.000.000 kr., rente 1,83% og restløbetid på 22 år.

10 Udskudt skat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	26.070.000	3.827.000
Indregnet i resultatopgørelsen	1.000.000	(6.228.500)
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	28.471.500
Ultimo	27.070.000	26.070.000

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.253.098	1.173.233	91.286.317	87.013.488
Deposita	0	0	3.381.095	0
Skyldig skat	0	0	7.281.941	0
	1.253.098	1.173.233	101.949.353	87.013.488

12 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætnings- aktiver) kr.
Dagsværdi ultimo	277.198.422	20.413.806	352.822.654
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(960.513)	0	26.489.908
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	6.964.468	0

13 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	917.945	2.836.921

14 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 226.468 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 20.000 t.kr. i ejendommen Amagertorv 7. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 118.744 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens (KTD Ejendomsselskab 2 ApS) gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 3.000 t.kr. Bankgælden i dattervirksomheden udgør 0 kr. pr. 30.06.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet.. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter og salg af handelsvarer og færdigvarer. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-20 år

For aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevne merværdier og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Merværdier omfattende merværdi på grunde og bygninger opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver. Bygninger afskrives over 50 år, mens der ikke afskrives på grunde. Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10-20 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer og unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.