

KOM Invest A/S Skive

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr. 30348117

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Norgren Kopp

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOM Invest A/S Skive
Bjørnevej 4
7800 Skive

CVR-nr.: 30348117

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Gert Stampe
Pia Suzanne Finderup
Martin Kvist-Madsen
Kaj Ove Madsen
Lene Louise Kvist-Madsen
Lars Norgren Kopp
Martin Finderup
Grethe Madsen

Direktion

Kaj Ove Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Slotsgade 3, st.
7800 Skive

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for KOM Invest A/S Skive.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 10.05.2019

Direktion

Kaj Ove Madsen

Bestyrelse

Gert Stampe

Pia Suzanne Finderup

Martin Kvist-Madsen

Kaj Ove Madsen

Lene Louise Kvist-Madsen

Lars Norgren Kopp

Martin Finderup

Grethe Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KOM Invest A/S Skive

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOM Invest A/S Skive for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 krav. 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. 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 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skive, den 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er drift og udlejning af investeringsejensomme. Investeringsejendomme omfatter kontor- og boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede resultat for perioden.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		14.090.866	13.066.983
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		174.878	26.454
Personaleomkostninger	1	(2.444.810)	(2.424.309)
Af- og nedskrivninger		<u>(132.328)</u>	<u>(42.739)</u>
Driftsresultat		11.688.606	10.626.389
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(223.821)	2.799.246
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(230.348)	(599.338)
Andre finansielle indtægter	2	1.110.210	1.060.533
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(6.954.989)</u>	<u>(5.652.163)</u>
Resultat før skat		5.389.658	8.234.667
Skat af årets resultat	4	<u>(1.153.033)</u>	<u>(1.330.193)</u>
Årets resultat		4.236.625	6.904.474
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.236.625</u>	<u>6.904.474</u>
		4.236.625	6.904.474

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		247.435.000	247.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		793.878	624.027
Materielle anlægsaktiver	5	<u>248.228.878</u>	<u>248.294.027</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.653.672	7.346.554
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.612.990	3.421.491
Kapitalandele i associerede virksomheder		40.578.554	40.808.902
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.250	53.300
Andre værdipapirer og kapitalandele		461.100	461.100
Andre tilgodehavender		18.575.667	18.126.260
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>66.903.233</u>	<u>70.217.607</u>
Anlægsaktiver		<u>315.132.111</u>	<u>318.511.634</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.112.691	7.856.823
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.299.510	4.194.643
Andre tilgodehavender		3.352.407	2.545.989
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	33.714
Periodeafgrænsningsposter		46.443	62.436
Tilgodehavender		<u>13.811.051</u>	<u>14.693.605</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		29.166.140	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>29.166.140</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>9.588.610</u>	<u>7.094.016</u>
Omsætningsaktiver		<u>52.565.801</u>	<u>21.787.621</u>
Aktiver		<u>367.697.912</u>	<u>340.299.255</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>97.267.353</u>	<u>92.334.647</u>
Egenkapital		<u>97.767.353</u>	<u>92.834.647</u>
Udskudt skat		<u>11.353.000</u>	<u>11.227.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>11.353.000</u>	<u>11.227.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		121.507.589	95.793.202
Deposita		448.865	435.665
Anden gæld		<u>5.423.431</u>	<u>6.454.323</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>127.379.885</u>	<u>102.683.190</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.084.421	3.890.894
Deposita		2.986.599	2.994.125
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250.921	179.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.091.178	830.491
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.255.536	113.442.684
Skyldig selskabsskat		1.186.580	469.346
Anden gæld		<u>10.342.439</u>	<u>11.747.184</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>131.197.674</u>	<u>133.554.418</u>
Gældsforpligtelser		<u>258.577.559</u>	<u>236.237.608</u>
Passiver		<u>367.697.912</u>	<u>340.299.255</u>
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	92.334.647	92.834.647
Øvrige egenkapitalposter	0	892.412	892.412
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(196.331)	(196.331)
Årets resultat	0	4.236.625	4.236.625
Egenkapital ultimo	500.000	97.267.353	97.767.353

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.995.245	1.973.318
Pensioner	325.781	339.847
Andre omkostninger til social sikring	47.326	49.334
Andre personaleomkostninger	76.458	61.810
	2.444.810	2.424.309
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	313.931	411.891
Renteindtægter i øvrigt	224.139	97.760
Valutakursreguleringer	0	13.804
Øvrige finansielle indtægter	572.140	537.078
	1.110.210	1.060.533
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.794.206	2.711.558
Renteomkostninger i øvrigt	73.936	32.129
Dagsværdireguleringer	820.560	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.266.287	2.908.476
	6.954.989	5.652.163
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	975.087	262.427
Ændring af udskudt skat	126.000	1.101.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(33.234)
Refusion i sambeskatning	51.946	0
	1.153.033	1.330.193

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	236.635.561	1.163.864
Tilgange	1.191.912	391.000
Afgange	(1.601.790)	(414.000)
Kostpris ultimo	236.225.683	1.140.864
Opskrivninger primo	11.034.439	0
Årets opskrivninger	174.878	0
Opskrivninger ultimo	11.209.317	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(539.837)
Årets afskrivninger	0	(139.528)
Tilbageførsel ved afgang	0	332.379
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(346.986)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	247.435.000	793.878

Selskabets investeringsejendomme er kombinerede beboelses- og erhvervsejendomme på i alt 28.903 m² beliggende i Skive. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 587 kr./m².

Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,5% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 23 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 8.561 kr./m².

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

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	2.641.041	3.421.491	45.924.735	53.300
Tilgange	0	191.499	0	0
Afgange	(1.342.000)	0	0	(32.050)
Kostpris ultimo	1.299.041	3.612.990	45.924.735	21.250
Opskrivninger primo	4.705.513	0	(5.115.833)	0
Andel af årets resultat	167.729	0	(230.348)	0
Udbytte	(765.000)	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(1.753.611)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	2.354.631	0	(5.346.181)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.653.672	3.612.990	40.578.554	21.250
			Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			461.100	18.126.260
Tilgange			0	449.407
Afgange			0	0
Kostpris ultimo			461.100	18.575.667
Opskrivninger primo			0	0
Andel af årets resultat			0	0
Udbytte			0	0
Tilbageførsel af opskrivninger			0	0
Opskrivninger ultimo			0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo			461.100	18.575.667

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
A-aktier	1	50000	50.000
B-aktier	9	50000	450.000
	10		500.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.084.421	3.890.894	121.507.589	105.587.279
Deposita	0	0	448.865	0
Anden gæld	0	0	5.423.431	0
	4.084.421	3.890.894	127.379.885	105.587.279

9. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 8.747.689 kr. pr. 31.12.2018. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på mellem 1,18% og 3,25% og løber frem til 2021-2026. Sikringen er fordelt på følgende lån:

- Restgæld: 25.461.990 kr., rente: 1,5% og slutdato: 30.12.2021
- Restgæld: 3.090.087 kr., rente: 1,5% og slutdato: 30.12.2021
- Restgæld: 25.461.990 kr., rente: 3,25% og slutdato: 30.12.2026
- Restgæld: 3.090.087 kr., rente: 3,25% og slutdato: 31.03.2026
- Restgæld: 16.814.635 kr., rente: 1,18% og slutdato: 30.12.2026
- Restgæld: 2.671.327 kr., rente: 1,18% og slutdato: 30.12.2022
- Restgæld: 12.985.000 kr., rente: 2,07% og slutdato: 30.12.2022

Markedsværdien er indregnet direkte på egenkapitalen, da der er tale om sikring af pengestrømme.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i det pågældende selskab, der ejes direkte eller indirekte af selskabet.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter deponeret:

Skadeløsbrev nom. 33.000 t.kr., Østerbro 2, Skive

Skadeløsbrev nom. 33.000 t.kr., Åparken 2-6, Skive

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.091 t.kr. pr. 31.12.2018.

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Selskabet kautionerer for det associerede selskab Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS's engagement med Nykredit. Kautionen er begrænset til 49% af engagementet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. 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 dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i takt med at disse forfalder.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 samt gevinster ved salg af kapitalandele.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år
---	---------

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den forventede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendomme, der er ny erhvervede eller der af andre årsager ikke er et anvendeligt afkast til brug for beregningen, værdiansættes på baggrunden af kostprisen.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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 i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 unoterede investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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