



Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Milton Property A/S
Plutovej 1
8700 Horsens
CVR-nr. 30357876

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

Dirigent

Navn: Torben Brøgger-Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Milton Property A/S
Plutovej 1
8700 Horsens

CVR-nr.: 30357876
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Lars Arenfeldt Jensen, formand
Erik Rehnquist
Torben Brøgger-Mikkelsen

Direktion

Erik Rehnquist

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Milton Property A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28.02.2018

Direktion



Erik Rehnquist

Bestyrelse

Lars Arenfeldt Jensen
formand



Erik Rehnquist



Torben Brøgger-Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Milton Property A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Milton Property A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

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 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, 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af erhvervsejendomme samt dermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret udviser et overskud på 1.036 t.kr. og er forløbet tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er væsentlig usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabsnote 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		21.544.657	20.273.587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.475.075)	31.270.966
Personaleomkostninger	1	(3.625.540)	(3.394.351)
Af- og nedskrivninger		(110.454)	(115.194)
Driftsresultat		8.333.588	48.035.008
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.707	(51.437)
Andre finansielle indtægter		166.660	0
Andre finansielle omkostninger	2	(7.083.657)	(7.284.940)
Resultat før skat		1.430.298	40.698.631
Skat af årets resultat	3	(394.420)	(8.781.447)
Årets resultat		1.035.878	31.917.184
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.707	(19.437)
Overført resultat		1.022.171	31.936.621
		1.035.878	31.917.184

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		423.749.000	451.734.378
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.011.390</u>	<u>1.897.844</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>425.760.390</u>	<u>453.632.222</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>100.964</u>	<u>87.257</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>100.964</u>	<u>87.257</u>
Anlægsaktiver		<u>425.861.354</u>	<u>453.719.479</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.756.895
Andre tilgodehavender		<u>7.334</u>	<u>374.837</u>
Tilgodehavender		<u>7.334</u>	<u>3.131.732</u>
Likvide beholdninger		<u>854.543</u>	<u>774.791</u>
Omsætningsaktiver		<u>861.877</u>	<u>3.906.523</u>
Aktiver		<u>426.723.231</u>	<u>457.626.002</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	6	10.071.236	10.071.236
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		50.964	37.257
Overført overskud eller underskud		<u>128.414.860</u>	<u>124.825.569</u>
Egenkapital		<u>138.537.060</u>	<u>134.934.062</u>
Udskudt skat		<u>20.393.000</u>	<u>16.940.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>20.393.000</u>	<u>16.940.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		154.234.646	175.066.732
Deposita		<u>1.897.297</u>	<u>1.795.276</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>156.131.943</u>	<u>176.862.008</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.093.639	10.213.950
Bankgæld		29.936.909	42.843.545
Deposita		38.700	644.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser		280.813	446.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.622.118	65.404.042
Skyldig selskabsskat		589.420	0
Anden gæld		<u>5.099.629</u>	<u>9.337.253</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>111.661.228</u>	<u>128.889.932</u>
Gældsforpligtelser		<u>267.793.171</u>	<u>305.751.940</u>
Passiver		<u>426.723.231</u>	<u>457.626.002</u>
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	10.071.236	37.257	124.825.569	134.934.062
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	3.291.120	3.291.120
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(724.000)	(724.000)
Årets resultat	0	13.707	1.022.171	1.035.878
Egenkapital ultimo	10.071.236	50.964	128.414.860	138.537.060

Noter

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.510.256	3.282.123
Pensioner	108.000	108.000
Andre omkostninger til social sikring	11.444	7.648
Andre personaleomkostninger	<u>(4.160)</u>	<u>(3.420)</u>
	<u>3.625.540</u>	<u>3.394.351</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	987.395	968.034
Renteomkostninger i øvrigt	4.644.987	4.896.299
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.451.275</u>	<u>1.420.607</u>
	<u>7.083.657</u>	<u>7.284.940</u>
	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	589.420	0
Ændring af udskudt skat	<u>(195.000)</u>	<u>8.781.447</u>
	<u>394.420</u>	<u>8.781.447</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	439.786.661	2.454.898
Tilgange	4.039.034	224.000
Afgange	<u>(24.899.636)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>418.926.059</u>	<u>2.678.898</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(557.054)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(110.454)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(667.508)</u>
Dagsværdireguleringer primo	11.947.717	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(7.124.776)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>4.822.941</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>423.749.000</u>	<u>2.011.390</u>

Selskabets investeringsejendomme består væsentligst af 3 logistikejendomme i Horsens og 6 kontor-/lager-ejendomme beliggende i Horsens (5), Ringsted (1) samt grunde beliggende i Horsens.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Logistikejendomme og kontor-/lagerejendomme beliggende i Horsens 6,75–7,31% (31.12. 2016 7,0%)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Ringsted, 8,0% (31.12. 2016: 7,5%)

Ejendomme og grunde, som er udbudt til salg, er indregnet til udbudspriserne pr. 31.12.2017.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,18% pr. 31.12.2017 (31.12.2016; 7,0%)

Noter

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 29 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 34 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for dagsværdiregulerede ejendomme udgør 220 kr. mod 253 kr. sidste år. Den samlede størrelse på samme ejendomme udgør 89.870 m2. Lejerne har i kontrakterne en uopsigelighed pr. 31.12.17 på mellem 3 - 114 måneder.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	50.000
Kostpris ultimo	50.000
Opskrivninger primo	37.257
Andel af årets resultat	13.707
Opskrivninger ultimo	50.964
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.964

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Snogekær ApS	Horsens	ApS	100,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
A-aktier	10.071.236	1	10.071.236
	10.071.236		10.071.236

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	10.093.639	10.213.950	154.234.646	114.410.369
Deposita	0	0	1.897.297	0
	10.093.639	10.213.950	156.131.943	114.410.369

8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.581 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 65,9 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,93 % i restløbetiden på 9 måneder. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F Holding Horsens ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 394.969 t.kr.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
F Holding Horsens ApS, Horsens, CVR-nr. 38 67 23 20

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
F Holding Horsens ApS, Horsens, CVR-nr. 38 67 23 20

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 med enkelte reklassifikationer.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen således de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive opkrævede bidrag til dækning af varme, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordning.

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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi for erhvervsejendomme er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers netto-driftsresultat. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ikke bebygget jord og enfamiliehuse er opgjort til dagsværdi ud fra ledelsens vurdering. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.