

EXACT BRAZIL A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 30541723

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

Navn: Jesper Aabenhus Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2018	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EXACT BRAZIL A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 30541723

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 70228777

Hjemmeside: www.exactbrazil.dk

E-mail: info@exactinvest.dk

Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Torben Carsten Larsen

Torben Mauritzen

Svend Roed Nielsen

Direktion

Kurt Benny Kahla

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EXACT BRAZIL 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. 31.12.2018 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.

Hinnerup, den 27.05.2019

Direktion

Kurt Benny Kahla

Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-
Christiansen

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Torben Carsten Larsen

Torben Mauritzen

Svend Roed Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EXACT BRAZIL A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EXACT BRAZIL A/S 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 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, foretager 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.

Silkeborg, den 27.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og projektudvikling i Brasilien – enten ved direkte investering eller ved indirekte investering gennem et brasiliansk datterselskab – samt andre beslægtede investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Brasilien har siden ultimo 2014 gennemlevet den værste økonomiske recession siden 1930'erne med en samlet nedgang i BNP på 7,4% i årene 2015 og 2016. Udviklingen har stabiliseret sig i 2017 og 2018 med beskedne BNP-vækst på hhv. 1,0% og 1,1%, hvilket for 2018 var væsentligt lavere end forventningerne primo året på 2-3%.

Grundet recessionen er inflationen i Brasilien faldet kraftigt, hvilket har medført markante rentenedsættelser fra Centralbanken, så den ledende SELIC-rente er faldet fra 14,25% i oktober 2016 til 6,50% i april 2018, hvorefter den er fastholdt på uændret niveau.

Ejendomsbranchen oplever endnu ikke væsentligt forbedrede markedsforhold, og de brasilianske banker er fortsat tilbageholdende med långivningen, hvilket dels forsinker færdiggørelse af igangværende byggerier og dels lægger en dæmper på nysalget af boliger.

Selskabet fokus er likviditetsstyring, likviditetsfremskaffelse til afslutning af igangværende byggerier, medvirken til gennemførelse af købernes slutfinansiering (bank), salg af lagerbeholdning af lejligheder og tilbagebetaling af gæld.

Selskabet har som forventet afsluttet to byggerier med i alt 186 lejligheder i 2018 og har pr. 31.12.2018 i alt 216 lejligheder og 304 kontorer under opførelse, der forventes afsluttet indenfor de næste 12 måneder. De tre igangværende projekter var 87% solgt pr. 31.12.2018.

Selskabet har i 2018 solgt 95 enheder, men 98 salg blev annulleret, så nettosalget blev minus 3, svarende til niveauet i 2017 (minus 8). Bruttosalget blev 20% lavere end 2017, hvilket svarer til markedsudviklingen i Fortaleza. Antallet af annullerede salgsaftaler faldt i 2018 med 29% i forhold til 2017.

For 2019 budgetteres med et bruttosalg på 109 enheder og fortsat faldende antal annullerede købsaftaler, så der forventes et nettosalg på mellem 0 og 46 enheder.

Selskabets aktionærer orienteres løbende via kvartalsmeddelelser om selskabets situation.

I det danske regnskab indregnes omsætning og avance først i resultatopgørelsen, når projekterne afsluttes og afleveres, hvilket medfører svingende resultater, der afhænger af tidspunkterne for levering af de igangværende projekter.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 10.758 t.kr. imod et underskud på 9.492 t.kr. i 2017. Årets resultat er negativt påvirket af et underskud på 7.297 t.kr. i datterselskabet i Brasilien, hvilket skyldes aflevering af relativt få enheder, væsentlige driftsførte omkostninger på projekter under opførelse og faste omkostninger.

Ledelsesberetning

Årets resultat er positivt påvirket af et overskud på kapitalandele i Retail Brazil 1 ApS på 1.583 t.kr. grundet opskrivning af dagsværdien af det underliggende aktiv Sobral Shopping.

Resultatet for 2018 er som forventet, men ikke tilfredsstillende.

Kapitalforhold og likviditet

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen bl.a. grundet devaluering af den brasilianske real og er således omfattet af selskabslovens § 119.

Vekselkursen på den brasilianske Real var 1,68 DKK/BRL pr. 31.12.2018, hvilket er ca. 10% lavere end vekselkursen pr. 31.12.2017. Faldet har medført en negativ valutakursregulering af selskabets kapitalandele på 15.605 t.kr., som er posteret direkte på egenkapitalen.

Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening og ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

Der er i 2018 optaget nye lån for i alt 29 MDKK blandt andet med sikkerhed i selskabets anparter i Retail Brazil 1 ApS og selskabets aktiver i Brasilien. Hovedparten af provenuet er overført til selskabets datterselskab i Brasilien.

Selskabets drift og likviditet er fortsat negativt påvirket af de vanskelige afsætningsvilkår på ejendomsmarkedet og bankernes tilbageholdenhed med hensyn til finansiering af ejendomsprojekter og boligkøbere.

Selskabet budgetterer med positiv likviditet i 2019 baseret på en række forudsætninger om blandt andet hastigheden af køberfinansieringer af allerede solgte enheder og nysalg. Selskabet har et begrænset kapitalberedskab til imødegåelse af negative afvigelser, og der arbejdes på selskabsniveau med tiltag i både Brasilien og Danmark til forbedring af selskabets generelle kapitalberedskab.

To af de tre igangværende projekter mangler supplerende byggefinansiering, da ejerkredsen ikke har egenkapital til færdiggørelsen af byggerierne. Der pågår en række tiltag til sikring af den manglende finansiering, og parallelt arbejdes der med kontantsalg af aktiver i de respektive projekter, så det er ledelsens forventning, at den nødvendige finansiering fremskaffes. Såfremt den supplerende byggefinansiering ikke opnås, vil aflevering af disse to projekter blive yderligere forsinket og projektavancerne reduceret.

Modersselskabets likviditetsbehov forventes dækket via udbytte fra det brasilianske datterselskab.

Selskabet har pr. 31.12.2018 i alt 185 A-aktionærer og 1 B-aktionær (et selskab bestående af 22 aktionærer).

Der stilles ikke forslag om udlodning af udbytte i forbindelse med selskabets generalforsamling.

Ledelsesberetning

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Gennem det associerede selskab, Retail Brazil 1 ApS, ejes 8,5% af shoppingcentret Shopping Sobral. Shoppingcentret måles til dagsværdi, som er baseret dels på kvadratmeterprisen i tidligere gennemførte handler, dels på skønnede omkostninger til opførelse af et tilsvarende shoppingcenter i nutidskrøner og dels på ledelsens forventninger til de fremtidige pengestrømme af investeringen. Den opgjorte dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

Forventet udvikling

Recessionen i brasiliansk økonomi ophørte teknisk set i 2017, men der udestår fortsat væsentlige strukturudfordringer i brasiliansk økonomi, herunder store underskud på statens budget og behov for pensions- og arbejdsmarkedsreformer mv. For 2019 er forventningerne til væksten i BNP gradvist blevet reduceret og udgør pt. ca. 2%.

Markederne har i forbindelse med tiltrædelsen af den nyvalgte præsident Jair Bolsonaro den 02.01.2019 haft forventninger til gennemførelse af markedsvenlige reformer, hvilket omkring årsskiftet 2018/19 medførte positiv udvikling i flere makroøkonomiske faktorer.

Tillidsindekset for erhvervslivet og forbrug steg markant igennem andet halvår 2018 og starten af 2019, men er afløst af fald de seneste måneder, da markedet afventer den nye regerings evne til at gennemføre de nødvendige strukturelle reformer af blandt andet pensions- og skattesystem med henblik på reduktion af det statslige underskud.

Den største usikkerhedsfaktor er fortsat den politiske situation og dermed den makroøkonomiske udvikling i Brasilien. Ledelsen har i 1Q 2019 drøftet forskellige strategier for selskabet, og for at sikre en nedlukning af selskabet indenfor den udmeldte tidshorisont er det besluttet at foretage et løbende frasalg af selskabets 11 grunde frem imod 2023.

Grundsalgene søges optimeret bedst muligt (fx frasalg via permutaafalter, hvor der byttes med færdige enheder i andre projekter), men som udgangspunkt igangsættes der ikke nyudvikling (projektsalg og byggeri). Grundene Design Ville fase I og Merit Offices fase II kan med fordel udvikles, da investeringerne er begrænsede, men igangsættes kun, såfremt markedsvilkårene forbedres.

For 2019 forventer ledelsen et resultat i intervallet minus 10 MDKK til minus 20 MDKK.

Budgettet er baseret på en række forudsætninger om salg og regnskabsmæssige afleveringer (tilskødning og nøgleaflevering) af boliger i de afsluttede projekter samt valutakursen (forudsat uændret ift. ultimo 2018). Regnskabsmæssige afleveringer er betinget af indfrielse af købernes restgæld, der oftest sker via bankfinansiering, og da bankerne fortsat er tilbageholdne med kreditgivningen – til trods for fortsat lave renteniveauer – er antallet af afleveringer behæftet med en væsentlig usikkerhed.

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>
Bruttotab		(1.013.248)	(667.974)
Personaleomkostninger	1	<u>(120.000)</u>	<u>(120.000)</u>
Driftsresultat		(1.133.248)	(787.974)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(7.296.760)	(5.587.751)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.582.846	(1.489.896)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(8.073)	(8.489)
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.902.810)</u>	<u>(1.617.602)</u>
Årets resultat		<u>(10.758.045)</u>	<u>(9.491.712)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(10.758.045)</u>	<u>(9.491.712)</u>
		<u>(10.758.045)</u>	<u>(9.491.712)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		132.950.543	138.232.718
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>8.483.944</u>	<u>7.420.857</u>
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>141.434.487</u>	<u>145.653.575</u>
Anlægsaktiver		<u>141.434.487</u>	<u>145.653.575</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.023.774	55.047
Periodeafgrænsningsposter		<u>135.951</u>	<u>135.951</u>
Tilgodehavender		<u>6.159.725</u>	<u>190.998</u>
Likvide beholdninger		<u>525.740</u>	<u>1.678.981</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.685.465</u>	<u>1.869.979</u>
Aktiver		<u>148.119.952</u>	<u>147.523.554</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	226.574.300	226.574.300
Overført overskud eller underskud		<u>(125.683.676)</u>	<u>(99.320.457)</u>
Egenkapital		<u>100.890.624</u>	<u>127.253.843</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		15.655.863	14.230.609
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	4.058.542
Anden gæld		<u>13.056.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>28.711.863</u>	<u>18.289.151</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	6.491.780	1.831.715
Bankgæld		1.578	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.252	111.580
Anden gæld	5	<u>11.908.855</u>	<u>37.265</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.517.465</u>	<u>1.980.560</u>
Gældsforpligtelser		<u>47.229.328</u>	<u>20.269.711</u>
Passiver		<u>148.119.952</u>	<u>147.523.554</u>
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	226.574.300	(99.320.457)	127.253.843
Valutakursreguleringer	0	(15.605.174)	(15.605.174)
Årets resultat	0	(10.758.045)	(10.758.045)
Egenkapital ultimo	226.574.300	(125.683.676)	100.890.624

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	120.000	120.000
	120.000	120.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2018	2017
	kr.	kr.
Bestyrelse	120.000	120.000
	120.000	120.000
	Kapital-	Kapital-
	andele i	andele i
	tilknyttede	associerede
	virksomheder	virksomheder
	kr.	kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	298.970.000	15.042.000
Tilgange	17.100.000	0
Kostpris ultimo	316.070.000	15.042.000
Opskrivninger primo	(160.737.282)	(7.621.143)
Valutakursreguleringer	(15.085.415)	(519.759)
Andel af årets resultat	(7.296.760)	1.582.846
Opskrivninger ultimo	(183.119.457)	(6.558.056)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	132.950.543	8.483.944
	Hjemsted	Ejer-
	form	andel
		%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Exact Brazil Investimentos Ltda.	Fortaleza, Brasillien	Ltda. 100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Retail Brazil 1 ApS	Favrskov	ApS	30,0

Selskabets dattervirksomhed indregner igangværende byggeprojekter til kostpris i henhold til faktureringskriteriet. Fordelingen af omkostninger mellem de enkelte etaper i byggeriet foretages på baggrund af en række skøn over blandt andet de enkelte etapers økonomiske stade og samlede rentabilitet. Selskabet har igangværende sager, som strækker sig over flere regnskabsperioder, hvorfor uforudsete fremtidige forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på målingen af disse projekter.

Gennem det associerede selskab, Retail Brazil 1 ApS, ejes 8,5% af shoppingcentret Shopping Sobral. Shoppingcentret måles til dagsværdi, som er baseret dels på kvadratmeterprisen i tidligere gennemførte handler, dels på skønnede omkostninger til opførelse af et tilsvarende shoppingcenter i nutidskroner og dels på ledelsens forventninger til de fremtidige pengestrømme af investeringen. Den opgjorte dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
A-aktier	1.994.743	100	199.474.300
B-aktier	271.000	100	27.100.000
	2.265.743		226.574.300

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2018</u> <u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.027.384	1.831.715	15.655.863
Anden gæld	4.464.396	0	13.056.000
	6.491.780	1.831.715	28.711.863

Anden gæld i noten herover består af gældsbreve, hvoraf den kortfristede del er genforhandlet i nyt år, hvorefter denne forfalder til betaling i 2020.

5. Anden gæld

I anden gæld indgår gældsbreve på i alt 11.840 t.kr.

Noter

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 2.829 t.kr., som ikke indregnes i årsregnskabet, idet det ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån på 34.310 t.kr. i koncernen er der afgivet pant i kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte kapitalandele udgør forholdsmæssigt 45.444 t.kr. pr. 31. december 2018.

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.

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.

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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til selskabets bestyrelse.

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.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger, kursreguleringer mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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