
Stormgaard Ejendomme ApS

Ved Faurgården 5 B, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 61 16 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2017

Jan Stormgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Stormgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. juni 2017

Direktion

Jan Stormgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stormgaard Ejendomme ApS

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Stormgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet, der er indregnet i balancen med TDKK 542.

Som følge af den usikkerhed, der knytter sig til selskabets mulighed for at fortsætte driften og de indbyrdes hæftelser, knytter der sig usikkerhed til værdien af dette tilgodehavende, hvorfor vi tager forbehold for tilgodehavendets værdiansættelse pr. 31.12.2016.

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 regnskabet". 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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed knyttet til andre koncernselskabers muligheder for at fortsætte driften. Der er på grund af den indbyrdes afhængig tilsvarende betydelig usikkerhed knyttet til den fortsatte drift af selskabet. Ledelsen forventer at der samlet kan findes en løsning, og har på det grundlag aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 regn-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Holbæk, den 20. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stormgaard Ejendomme ApS
Ved Faurgården 5 B
4300 Holbæk

Telefon: 59451116

CVR-nr.: 30 61 16 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Jan Stormgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Danske Bank
Ahlgade 28
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Stormgaard Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 148.777, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 398.296.

Kapitalberedskabet

Der henvises til beskrivelse af kapitalberedskab i note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig usikkerhed til værdien af tilgodehavende på tkr. 542. For en nærmere beskrivelse henvises til note 2.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 565.451 | 503.570 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | -159.609 | -159.609 |
| Resultat før finansielle poster | | 405.842 | 343.961 |
| Finansielle indtægter | 7 | 24.834 | 17.934 |
| Finansielle omkostninger | 8 | -239.936 | -291.543 |
| Resultat før skat | | 190.740 | 70.352 |
| Skat af årets resultat | 4 | -41.963 | -15.477 |
| Årets resultat | | 148.777 | 54.875 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|---------------|
| Overført resultat | | 148.777 | 54.875 |
| | | 148.777 | 54.875 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.441.313 | 7.600.922 |
| Materielle anlægsaktiver | 9 | 7.441.313 | 7.600.922 |
| Anlægsaktiver | | 7.441.313 | 7.600.922 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 541.982 | 458.107 |
| Tilgodehavender | | 541.982 | 458.107 |
| Omsætningsaktiver | | 541.982 | 458.107 |
| Aktiver | | 7.983.295 | 8.059.029 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 273.296 | 124.519 |
| Egenkapital | 10 | 398.296 | 249.519 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 165.101 | 123.138 |
| Hensatte forpligtelser | | 165.101 | 123.138 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.269.840 | 4.481.838 |
| Kreditinstitutter | | 1.519.478 | 1.748.449 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 5.789.318 | 6.230.287 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11 | 204.869 | 204.795 |
| Kreditinstitutter | 11 | 441.399 | 496.125 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.548 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 857.811 | 615.966 |
| Anden gæld | | 80.066 | 104.010 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 28.887 | 35.189 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.630.580 | 1.456.085 |
| Gældsforpligtelser | | 7.419.898 | 7.686.372 |
| Passiver | | 7.983.295 | 8.059.029 |
| Going concern | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Nærtstående parter | 13 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 124.519 | 249.519 |
| Årets resultat | 0 | 148.777 | 148.777 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 273.296 | 398.296 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Årets resultat | | 148.777 | 54.875 |
| Reguleringer | 5 | 416.674 | 448.695 |
| Ændring i driftskapital | 6 | -96.573 | -96.823 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 468.878 | 406.747 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 24.834 | 17.934 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -239.935 | -291.542 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 253.777 | 133.139 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | 0 | -23.995 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | 0 | -23.995 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -211.924 | -209.647 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -222.972 | -210.905 |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder | | 241.845 | 354.869 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -193.051 | -65.683 |
| Ændring i likvider | | 60.726 | 43.461 |
| Likvider 1. januar | | -286.125 | -329.586 |
| Likvider 31. december | | -225.399 | -286.125 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Kassekredit | | -225.399 | -286.125 |
| Likvider 31. december | | -225.399 | -286.125 |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets indtjening og den afledte likviditet er ikke tilstrækkelig til at dække selskabets forpligtelser. Selskabet er derfor afhængig af at der fra andre koncernselskaber tilføres likviditet til afdækning af det der mangler. Indtjeningen i de relevante koncern-selskaber har ikke været tilfredsstillende og likviditeten i koncernen er anstrengt. Der er foretaget en række tiltag for at forbedre situationen, men der knytter sig usikkerhed til om de gennemførte tiltag er tilstrækkelige. På det grundlag knytter der sig væsentlig usikkerhed til om de relevante selskaber kan fortsætte driften. Som følge af den usikkerhed der knytter sig til de relevante koncernselskabers muligheder for fortsat drift, knytter der sig er der tilsvarende væsentlig usikkerhed til selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Ledelsen forventer at der kan tilvejebringes en samlet løsning.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet som i balancen indgår med tkr. 542. Som følge af den usikkerhed der knytter sig selskabets mulighed for at fortsætte driften og de indbyrdes hæftelser, knytter der sig usikkerhed til værdien af dette aktiv.

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| | 159.609 | 159.609 |
| | 159.609 | 159.609 |

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| | 0 | 0 |
| | 41.963 | 15.477 |
| | 41.963 | 15.477 |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -24.834 | -17.934 |
| Finansielle omkostninger | 239.936 | 291.543 |
| Af- og nedskrivninger | 159.609 | 159.609 |
| Skat af årets resultat | 41.963 | 15.477 |
| | 416.674 | 448.695 |
| 6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -83.875 | -17.934 |
| Ændring i leverandører m.v. | -12.698 | -78.889 |
| | -96.573 | -96.823 |
| 7 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 18.324 | 17.934 |
| Andre finansielle indtægter | 6.510 | 0 |
| | 24.834 | 17.934 |
| 8 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 27.364 | 40.869 |
| Andre finansielle omkostninger | 212.572 | 244.580 |
| Valutakurstab | 0 | 6.094 |
| | 239.936 | 291.543 |
| 9 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og byg- ninger |
| | | DKK |
| Kostpris 1. januar | | 8.919.670 |
| Kostpris 31. december | | 8.919.670 |

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

| | Grunde og byg- ninger |
|---|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.318.748 |
| Årets afskrivninger | <u>159.609</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.478.357</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>7.441.313</u> |

10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 3.453.238 | 3.657.218 |
| Mellem 1 og 5 år | 816.602 | 824.620 |
| Langfristet del | 4.269.840 | 4.481.838 |
| Inden for 1 år | 204.869 | 204.795 |
| | 4.474.709 | 4.686.633 |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 657.490 | 948.449 |
| Mellem 1 og 5 år | 861.988 | 800.000 |
| Langfristet del | 1.519.478 | 1.748.449 |
| Inden for 1 år | 216.000 | 210.000 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 225.399 | 286.125 |
| Kortfristet del | 441.399 | 496.125 |
| | 1.960.877 | 2.244.574 |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Pantebrev på DKK 5.975.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 7.441.313 | 7.600.922 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 2.500.000. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for moderselskabet JS Holding Nykøbing Sj. ApS og søsterselskaberne Autohuset Stormgaard A/S og Autohuset Holbæk A/S's mellemværende med pengeinstitut. | 7.441.313 | 7.600.922 |
| Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor selskaberne JS Holding Nykøbing Sj. ApS, Autohuset Stormgaard A/S og Autohuset Holbæk A/S for mellemværender med pengeinstitut. | | |
| Sikkerheder overfor Autohuset Holbæk A/S er på underskriftsdatoen annulleret. | | |

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

13 Nærtstående parter

| | <u>Grundlag</u> |
|--------------------------------|--|
| Bestemmende indflydelse | |
| Jan Stormgaard | Direktør for selskabet og hovedanpartshaver. |

Noter til årsregnskabet

13 Nærtstående parter (fortsat)

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JS Holding Nykøbing Sj. ApS, Mosbyvej 11, 4500 Nykøbing Sj. Hjemsted Odsherred Kommune.
Ejerandel udgør 100%.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stormgaard Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i forhold til den periode huslejen vedrører.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder de omkostninger til ejendommens drift som ikke afholdes af lejer og som er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilnyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger” og ”Kassekreditter”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.