
BC Ejendomsselskab ApS

Lundemarksvej 31, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 31 47 20 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2019

Klaus Rasmussen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BC Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29. maj 2019

Direktion

Anders Clausen

Bestyrelse

Anders Clausen

Jens Clausen
formand

Jakob Gyldenvang

Klaus Elkjær Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BC Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 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.

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 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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 29. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet	BC Ejendomsselskab ApS Lundemarksvej 31 4300 Holbæk CVR-nr.: 31 47 20 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Anders Clausen Jens Clausen, formand Jakob Gyldenvang Klaus Elkjær Rasmussen
Direktion	Anders Clausen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.656	1.263	1.202	835	853
Resultat før finansielle poster	1.401	1.016	1.060	694	747
Resultat af finansielle poster	-590	-973	-750	-662	-522
Årets resultat	628	35	246	10	157
Balance					
Balancesum	31.839	24.292	22.349	16.402	17.093
Egenkapital	2.577	1.949	1.914	1.668	1.658
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	1.349	692	273	661	-213
- investeringsaktivitet	-7.132	-1.740	-6.532	200	-7.701
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-7.132	-1.740	-6.532	0	-7.701
- finansieringsaktivitet	5.073	1.908	6.047	-864	7.835
Årets forskydning i likvider	-710	859	-212	-3	-79
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,4%	4,2%	4,7%	4,2%	4,4%
Soliditetsgrad	8,1%	8,0%	8,6%	10,2%	9,7%
Forrentning af egenkapital	27,8%	1,8%	13,7%	0,6%	9,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for BC Ejendomsselskab ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg, herunder udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 628.151, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 2.576.920.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de nuværende markedsvilkår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018 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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.655.915	1.263.295
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.655.915	1.263.295
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-254.478	-247.062
Resultat før finansielle poster		1.401.437	1.016.233
Finansielle indtægter	2	0	3.074
Finansielle omkostninger	3	-590.267	-976.140
Resultat før skat		811.170	43.167
Skat af årets resultat	4	-183.019	-8.371
Årets resultat		628.151	34.796

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		628.151	34.796
		628.151	34.796

Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	12.896.960	12.780.620
Investeringsejendomme	6	17.245.125	10.484.341
Materielle anlægsaktiver		30.142.085	23.264.961
Anlægsaktiver		30.142.085	23.264.961
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.577.293	0
Andre tilgodehavender		5.550	52.477
Udskudt skatteaktiv	7	114.365	265.777
Selskabsskat		0	719
Tilgodehavender		1.697.208	318.973
Likvide beholdninger		0	708.335
Omsætningsaktiver		1.697.208	1.027.308
Aktiver		31.839.293	24.292.269
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.451.920	1.823.769
Egenkapital	8	2.576.920	1.948.769
Kreditinstitutter		1.435	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		259.577	35.253
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.786.035	22.136.073
Anden gæld		215.326	172.174
Kortfristede gældsforpligtelser		29.262.373	22.343.500
Gældsforpligtelser		29.262.373	22.343.500
Passiver		31.839.293	24.292.269
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		628.151	34.796
Reguleringer	9	1.027.764	1.228.499
Ændring i driftskapital	10	314.403	432.170
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.970.318	1.695.465
Renteindbetalinger og lignende		0	1.626
Renteudbetalinger og lignende		-590.267	-976.140
Pengestrømme fra ordinær drift		1.380.051	720.951
Betalt selskabsskat		-30.888	-29.325
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.349.163	691.626
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.131.602	-1.740.245
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-7.131.602	-1.740.245
Ændring i mellemregning tilknyttede virksomheder		5.072.669	1.907.999
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		5.072.669	1.907.999
Ændring i likvider		-709.770	859.380
Likvider 1. januar		708.335	-152.493
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	1.448
Likvider 31. december		-1.435	708.335
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	708.335
Værdipapirer		0	0
Kassekredit		-1.435	0
Likvider 31. december		-1.435	708.335

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	254.478	247.062
	254.478	247.062
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	1.626
Andre finansielle indtægter	0	1.448
	0	3.074
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	590.159	975.630
Andre finansielle omkostninger	6	510
Kursreguleringer omkostninger	102	0
	590.267	976.140
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.607	28.968
Årets udskudte skat	151.412	-20.597
	183.019	8.371
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	178.457	9.497
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-27.045	-30.094
Årets aktuelle skat (betalt udenlandsk skat)	31.607	28.968
	183.019	8.371

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	13.417.359
Tilgang i årets løb	<u>370.818</u>
Kostpris 31. december	<u>13.788.177</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	636.739
Årets afskrivninger	<u>254.478</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>891.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.896.960</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	11.984.887
Tilgang i årets løb	<u>6.760.784</u>
Kostpris 31. december	<u>18.745.671</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-1.500.546</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.500.546</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.245.125</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

For investeringsejendomme anskaffet i 2017 og 2018 anses anskaffelsesprisen for at svare til dagsværdien. Disse ejendomme udgør i alt tkr. 8.100 af den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018

For selskabets øvrige investeringsejendomme er dagsværdien opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (normalindtjeningsmetoden er anvendt).

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2018 DKK	2017 DKK
Afkastkrav	5,8%	5,6%
Budgetteret driftsresultat før finansiering	534.300	514.500

7 Udskudt skatteaktiv

Materielle anlægsaktiver	195.713	97.925
Låneomkostninger	-2.200	-2.200
Forudbetalt omkostning	0	11.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-307.878	-372.502
Overført til udskudt skatteaktiv	114.365	265.777
	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	114.365	265.777
Regnskabsmæssig værdi	114.365	265.777

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.823.769	1.948.769
Årets resultat	0	628.151	628.151
Egenkapital 31. december	125.000	2.451.920	2.576.920

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-3.074
Finansielle omkostninger	590.267	976.140
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	254.478	247.062
Skat af årets resultat	183.019	8.371
	1.027.764	1.228.499
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	46.927	342.856
Ændring i leverandører m.v.	267.476	89.314
	314.403	432.170

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Til sikkerhed for selskabets eget og for søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut er deponeret::		
Ejerpantebreve i alt kr. 1.651.308 med pant i ejendom med bogført værdi på	<u>2.192.464</u>	<u>2.192.464</u>
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut.		
På balancetidspunktet udgør søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut et indestående.		
Herudover har søsterselskabet etableret bankgaranti til sikkerhed for mellemværende med leverandører på i alt	<u>525.000</u>	<u>1.075.000</u>
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>2.192.464</u>	<u>2.192.464</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>525.000</u>	<u>1.075.000</u>
Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.		

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsselskab ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

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

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 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 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$