

Rekom Ejendomme ApS

Lavendelstræde 17 C, 4.
1462 København K
CVR-nr. 31862396

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.12.2017

Dirigent

Navn: Adam Nederby Falbert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.06.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rekom Ejendomme ApS
Lavendelstræde 17 C, 4.
1462 København K

CVR-nr.: 31862396
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Rasmus Berger Frederiksen, formand
Jesper Schaltz
Jonathan Andreas Grumme
Adam Nederby Falbert

Direktion

Adam Nederby Falbert
Jesper Schaltz

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Rekom Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.12.2017

Direktion

Adam Nederby Falbert

Jesper Schaltz

Bestyrelse

Rasmus Berger Frederiksen
formand

Jesper Schaltz

Jonathan Andreas Grumme

Adam Nederby Falbert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rekom Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rekom Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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 regnskabsbrugerne 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.

København, den 22.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Jorch Andersen
statsautoriseret revisor

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme samt at eje selskaber med tilsvarende aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 10.633 t.kr. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af årets dagsværdiregulering af ejendommen med 10.591 t.kr. og negativt påvirket af nedskrivning på andre anlæg med 3,4 mio. kr.

Selskabet forventer ligeledes et positivt resultat for regnskabsåret 2017/18.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.113.661	3.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.590.614	3.698
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	130
Af- og nedskrivninger	2	<u>(3.376.849)</u>	<u>(268)</u>
Driftsresultat		10.327.426	6.749
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.469.386	232
Andre finansielle indtægter	3	94.688	142
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.037.081)</u>	<u>(3.458)</u>
Resultat før skat		13.854.419	3.665
Skat af årets resultat	5	<u>(3.221.163)</u>	<u>(755)</u>
Årets resultat		<u>10.633.256</u>	<u>2.910</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.469.386	135
Overført resultat		<u>2.163.870</u>	<u>2.775</u>
		<u>10.633.256</u>	<u>2.910</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		121.767.232	101.920
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		92.351	3.469
Materielle anlægsaktiver	6	<u>121.859.583</u>	<u>105.389</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.559.967	9.091
Andre tilgodehavender		0	4.500
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>17.559.967</u>	<u>13.591</u>
Anlægsaktiver		<u>139.419.550</u>	<u>118.980</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.503	26
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		431.781	0
Andre tilgodehavender		213.623	497
Tilgodehavende selskabsskat		49.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		105.878	0
Periodeafgrænsningsposter		0	26
Tilgodehavender		<u>822.785</u>	<u>549</u>
Likvide beholdninger		<u>9.867.802</u>	<u>487</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.690.587</u>	<u>1.036</u>
Aktiver		<u>150.110.137</u>	<u>120.016</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.347.381	878
Overført overskud eller underskud		<u>10.281.470</u>	<u>8.118</u>
Egenkapital		<u>19.708.851</u>	<u>9.076</u>
Udskudt skat		<u>3.845.695</u>	<u>625</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.845.695</u>	<u>625</u>
Ansvarlig lånekapital		9.180.000	9.000
Gæld til realkreditinstitutter		19.409.051	18.958
Bankgæld		6.856.062	8.561
Anden gæld		<u>2.942.259</u>	<u>3.534</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>38.387.372</u>	<u>40.053</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.658.329	3.353
Bankgæld	9	56.729.616	51.278
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.624.680	310
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.573.401	3.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		414.409	0
Skyldig selskabsskat		105.878	70
Anden gæld	10	<u>15.561.906</u>	<u>11.351</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>88.168.219</u>	<u>70.262</u>
Gældsforpligtelser		<u>126.555.591</u>	<u>110.315</u>
Passiver		<u>150.110.137</u>	<u>120.016</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	877.995	8.117.600	9.075.595
Årets resultat	0	8.469.386	2.163.870	10.633.256
Egenkapital ultimo	80.000	9.347.381	10.281.470	19.708.851

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som indregnes i årsrapporten til dagværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendomme er fastsat individuelt i intervallet 4,5 % - 7 % pr. 30.06.2017. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 10-12 mio.kr. for selskabets ejendomme.

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	11.308	268
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.365.541	0
	3.376.849	268
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	94.688	142
	94.688	142
	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.857.823	3.364
Øvrige finansielle omkostninger	1.179.258	94
	5.037.081	3.458

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	3.221.163	755
	3.221.163	755
	Investe-	Andre anlæg,
	rings-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	99.312.713	3.736.911
Tilgange	9.256.617	0
Kostpris ultimo	108.569.330	3.736.911
Af- og nedskrivninger primo	0	(267.710)
Årets nedskrivninger	0	(3.365.542)
Årets afskrivninger	0	(11.308)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.644.560)
Dagsværdireguleringer primo	2.607.287	0
Årets dagsværdireguleringer	10.590.615	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.197.902	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	121.767.232	92.351

Selskabets investeringsejendomme består af både boligejendomme og erhvervsejendomme. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Vejle (regnskabsmæssig værdi, 12 mio.kr.) og København K. (regnskabsmæssig værdi, 110 mio.kr.)

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

Afkastkrav er fastsat individuelt i intervallet 4,5%-7,0% pr. 30.06.2017 (4,5% - 7,0 % pr. 30.06.2017). Ejendomme der er solgt på balancedagen med overtagelse efter balancedagen er målt til salgsværdi.

En af selskabets ejendomme har været under ombygning i regnskabsåret og er først fuldt udlejet i 2018. Ud over denne ejendom er der ingen tomgang pr. balancedagen.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	8.212.586	4.500.000
Afgange	0	(4.500.000)
Kostpris ultimo	8.212.586	0
Opskrivninger primo	877.995	0
Andel af årets resultat	8.469.386	0
Opskrivninger ultimo	9.347.381	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.559.967	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Rekom Byg ApS	København	ApS	100,0
Q 19 Ejendomme ApS	København	ApS	100,0

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	9.180.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	442.664	1.053	19.409.051	4.027.253
Bankgæld	1.696.104	1.900	6.856.062	2.053.371
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	0	0
Anden gæld	519.561	400	2.942.259	0
	2.658.329	3.353	38.387.372	6.080.624

Noter

9. Bankgæld

Selskabet har efter regnskabsårets udløb foretaget en samlet refinansiering af selskabets lån i ejendomme. Som en del af refinansieringen er den samlede kortfristede bankgæld indfriet og erstattet med langfristet realkreditfinansiering.

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	94.595	52
Andre skyldige omkostninger	15.467.311	11.299
	15.561.906	11.351

Andre skyldige omkostninger består primært af mellemregninger med Rekom Group A/S.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 19.852 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Pantsatte ejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 121.767 t.kr.

Bankgæld er sikret ved tinglyst ejerpantebreve på i alt 58.796 t.kr. i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for selskabets kautioner.

Selskabet har stillet en række kautioner over for datterskaber samt over for Rekom Group A/S og dette selskabs datterselskaber. Kautionerne er maksimeret til 47.475 t.kr. pr. 30.06.2017.

Selskabets anparter i datterselskabet Q 19 Ejendomme ApS ligger ligeledes til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi 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 med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

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

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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