

Moker Ejendomme ApS

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

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.01.2019

Dirigent

Navn: Adam Nederby Falbert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31862396
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Bestyrelse

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

Direktion

Adam Nederby Falbert, Adm. Direktør
Jesper Schaltz, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Moker 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.01.2019

Direktion

Adam Nederby Falbert
Adm. Direktør

Jesper Schaltz
Direktør

Bestyrelse

Rasmus Berger Frederiksen
Formand

Jesper Schaltz

Jonathan Andreas Grumme

Adam Nederby Falbert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Moker Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Moker Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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.

København, den 02.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

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 regnskabsårets realiseret et overskud på 3.831 t.kr. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Selskaber forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2018/19.

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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.073.219	3.119
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.486.957	10.591
Af- og nedskrivninger	2	<u>(11.308)</u>	<u>(3.377)</u>
Driftsresultat		5.548.868	10.333
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.774.248	8.469
Andre finansielle indtægter	3	201.760	95
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.231.932)</u>	<u>(5.043)</u>
Resultat før skat		2.292.944	13.854
Skat af årets resultat	5	<u>1.538.358</u>	<u>(3.221)</u>
Årets resultat		<u>3.831.302</u>	<u>10.633</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.831.302</u>	<u>10.633</u>
		<u>3.831.302</u>	<u>10.633</u>

Balance pr. 30.06.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Investeringsejendomme		120.386.542	121.767
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.043	92
Materielle anlægsaktiver	6	120.467.585	121.859
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.911.428	17.560
Andre tilgodehavender		4.654.499	0
Finansielle anlægsaktiver	7	23.565.927	17.560
Anlægsaktiver		144.033.512	139.419
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		269.476	23
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	432
Andre tilgodehavender		4.130.680	247
Tilgodehavende selskabsskat		467.775	49
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	106
Tilgodehavender		4.867.931	857
Likvide beholdninger		534.663	9.868
Omsætningsaktiver		5.402.594	10.725
Aktiver		149.436.106	150.144

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.279.443	9.347
Overført overskud eller underskud		<u>12.180.710</u>	<u>10.281</u>
Egenkapital		<u>23.540.153</u>	<u>19.708</u>
Udskudt skat		<u>2.644.112</u>	<u>3.846</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.644.112</u>	<u>3.846</u>
Ansvarlig lånekapital	8	25.457.144	9.180
Gæld til realkreditinstitutter		69.407.990	19.408
Bankgæld		0	6.856
Gæld til associerede virksomheder		8.285.747	0
Anden gæld		<u>2.081.986</u>	<u>2.941</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>105.232.867</u>	<u>38.385</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.820.770	2.659
Bankgæld		5.666.225	56.729
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		849.579	1.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.852.676	1.574
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		439.224	415
Skyldig selskabsskat		0	106
Anden gæld		<u>390.500</u>	<u>15.597</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.018.974</u>	<u>88.205</u>
Gældsforpligtelser		<u>123.251.841</u>	<u>126.590</u>
Passiver		<u>149.436.106</u>	<u>150.144</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	9.347.381	10.281.470	19.708.851
Årets resultat	0	1.932.062	1.899.240	3.831.302
Egenkapital ultimo	80.000	11.279.443	12.180.710	23.540.153

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 4,39 % - 5,75 % pr. 30.06.2018. 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.

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	11.308	11
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	3.366
	11.308	3.377
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	67.603	0
Renteindtægter i øvrigt	50.247	95
Øvrige finansielle indtægter	83.910	0
	201.760	95
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	302.700	0
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	193.334	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.130.001	3.859
Øvrige finansielle omkostninger	1.605.897	1.184
	5.231.932	5.043

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(336.775)	0
Ændring af udskudt skat	498.497	3.221
Regulering vedrørende tidligere år	(1.700.080)	0
	(1.538.358)	3.221
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Investe-	materiel og
	rings-	inventar
	ejendomme	kr.
	kr.	
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	108.569.330	3.736.911
Tilgange	11.932.352	0
Afgange	(16.703.382)	0
Kostpris ultimo	103.798.300	3.736.911
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.644.560)
Årets afskrivninger	0	(11.308)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.655.868)
Dagsværdireguleringer primo	13.197.902	0
Årets dagsværdireguleringer	1.486.958	0
Tilbageførsel ved afgang	1.903.382	0
Dagsværdireguleringer ultimo	16.588.242	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.386.542	81.043

Selskabets investeringsejendomme består af både boligejendomme og erhvervsejendomme. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Vejle (regnskabsmæssig værdi, 8,3 mio.kr.) og København K. (regnskabsmæssig værdi, 112 mio.kr.)

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

Afkastkrav er fastsat individuelt i intervallet 4,39%-5,75% pr. 30.06.2018 (4,5%-7,0 % pr. 30.06.2017).

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	0
Tilgange	0	4.654.499
Afgange	(580.601)	0
Kostpris ultimo	7.631.985	4.654.499
Opskrivninger primo	9.347.384	0
Andel af årets resultat	1.774.248	0
Tilbageførsel ved afgange	157.811	0
Opskrivninger ultimo	11.279.443	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.911.428	4.654.499

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Q19 Ejendomme ApS	København	ApS	100,0

8. Ansvarlig lånekapital

Långiver har bevilget lånet som ansvarlig lånekapital, hvilket vil sige, at lånet står tilbage for alle andre kreditorer og aftaleerhververens krav på selskabet, således at långiver først kan kræve indfriet eller andel i likvidations- og/eller konkursprovenu forud for anpartskapital. Lånet er fra långivers side uopsigeligt, frem til den 30. juni 2025, hvor hovedstolen med tilskrevne og vedhægende renter forfalder til betaling. Lånet forrentes med fast rente på 5% p.a.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	25.457.144	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.820.770	443	69.407.990	62.749.416
Bankgæld	0	1.696	0	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	8.285.747	0
Anden gæld	0	520	2.081.986	0
	1.820.770	2.659	105.232.867	62.749.416

10. Eventualforpligtelser

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

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

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 71.229 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Pantsatte ejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 120.387 t.kr.

Bankgæld er sikret ved tinglyst ejerpantebreve på i alt 17.961 t.kr. i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevne ligger ligeledes til sikkerhed for selskabets kautioner.

Selskabet har stillet en række kautioner over for associerede selskaber. Kautionerne er maksimeret til 5.150 t.kr. pr. 30.06.2018.

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.

Årsregnskabet 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 omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 danske dattervirksomheder. 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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, reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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