
Atlantia 1 ApS

Rugvænget 9, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/1 2018 - 30/4 2019)

CVR-nr. 32 28 83 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/6 2019

Jacob Vestergaard
Jacobsen
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 - 30. april 8

Balance 30. april 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. april 2019 for Atlantia 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. juni 2019

Direktion

Jacob Vestergaard Jacobsen

Bestyrelse

Sam Jessen

Jacob Vestergaard Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Atlantia 1 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Atlantia 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Ringsted, den 21. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Ehlers

statsautoriseret revisor

mne35414

Selskabsoplysninger

Selskabet

Atlantia 1 ApS
Rugvænget 9
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32 28 83 67
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. april
Hjemstedskommune: Slagelse

Bestyrelse

Sam Jessen
Jacob Vestergaard Jacobsen

Direktion

Jacob Vestergaard Jacobsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2018/19</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	36.651	48.948	13.361	10.307	22.002
Resultat før finansielle poster	37.456	49.202	13.990	10.567	22.002
Resultat af finansielle poster	-3.677	-2.528	-2.727	-2.960	-2.614
Årets resultat	26.260	36.640	8.566	5.672	15.055
Balance					
Balancesum	345.333	283.179	229.160	223.915	172.706
Egenkapital	103.654	86.091	50.156	41.799	36.230
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	10,8%	17,4%	6,1%	4,7%	12,7%
Soliditetsgrad	30,0%	30,4%	21,9%	18,7%	21,0%
Forrentning af egenkapital	27,7%	53,8%	18,6%	14,5%	51,5%
Soliditetsgrad inkl. gæld til tilknyttede virksomheder	30,4%	31,4%	23,0%	31,5%	32,7%

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Atlantia 1 ApS for 2018/19 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 investering og administration af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 26.259.873, heraf værdireguleringer på DKK 20.281.738, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på DKK 103.653.631.

Selskabet har omlagt regnskabsår grundet skift i ejerforholdene. Regnskabsåret 2018/19 udgør således 16 måneder. Sammenligningstal udgør 12 måneder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		20.346.641	13.138.349
Værdireguleringer af investeringsaktiver		20.281.738	39.568.960
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		40.628.379	52.707.309
Personaleomkostninger	2	-3.172.230	-2.599.368
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-694.692
Andre driftsomkostninger		0	-210.948
Resultat før finansielle poster		37.456.149	49.202.301
Finansielle indtægter	3	359.733	393.528
Finansielle omkostninger	4	-4.036.405	-2.921.727
Resultat før skat		33.779.477	46.674.102
Skat af årets resultat	5	-7.519.604	-10.034.318
Årets resultat		26.259.873	36.639.784

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	8.200.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført resultat	17.659.873	36.639.784
	26.259.873	36.639.784
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	0	8.200.000

Balance 30. april

Aktiver

	Note	30. april 2019 DKK	31. december 2017 DKK
Investeringsejendomme		339.416.280	261.152.390
Materielle anlægsaktiver	6	339.416.280	261.152.390
Anlægsaktiver		339.416.280	261.152.390
Råvarer og hjælpematerialer		12.447	4.724
Færdigvarer og handelsvarer		0	6.900.000
Varebeholdninger		12.447	6.904.724
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		917.305	401.157
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		500.000	0
Andre tilgodehavender		1.366.380	439.890
Periodeafgrænsningsposter		461.149	395.617
Tilgodehavender		3.244.834	1.236.664
Likvide beholdninger		2.659.458	13.884.761
Omsætningsaktiver		5.916.739	22.026.149
Aktiver		345.333.019	283.178.539

Balance 30. april

Passiver

	Note	30. april 2019 DKK	31. december 2017 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		103.127.631	85.964.833
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Egenkapital		103.653.631	86.090.833
Hensættelse til udskudt skat		24.104.000	19.057.719
Hensatte forpligtelser		24.104.000	19.057.719
Gæld til realkreditinstitutter		198.187.501	151.057.949
Kreditinstitutter		0	3.596.110
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.815.882
Langfristede gældsforpligtelser	7	198.187.501	157.469.941
Gæld til realkreditinstitutter	7	4.154.853	7.818.687
Kreditinstitutter	7	9.327	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		311.652	1.468.534
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	1.282.261	0
Selskabsskat		2.333.123	2.524.874
Anden gæld	8	11.296.671	8.747.951
Kortfristede gældsforpligtelser		19.387.887	20.560.046
Gældsforpligtelser		217.575.388	178.029.987
Passiver		345.333.019	283.178.539
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	85.964.833	0	86.090.833
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-8.200.000	0	-8.200.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.454.460	0	2.454.460
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.091.735	0	-3.091.735
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	140.200	0	140.200
Årets resultat	0	25.859.873	400.000	26.259.873
Egenkapital 30. april	126.000	103.127.631	400.000	103.653.631

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. april 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 6, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.851.472	2.387.920
Pensioner	233.914	147.408
Andre omkostninger til social sikring	23.572	17.040
Andre personaleomkostninger	63.272	47.000
	<u>3.172.230</u>	<u>2.599.368</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.098	0
Andre finansielle indtægter	342.889	4.375
Kursgevinst, prioritetsgæld	9.746	389.153
	<u>359.733</u>	<u>393.528</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	158.809
Andre finansielle omkostninger	4.036.405	2.762.918
	<u>4.036.405</u>	<u>2.921.727</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.333.123	2.524.874
Årets udskudte skat	5.046.281	7.710.946
	<u>7.379.404</u>	<u>10.235.820</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	7.519.604	10.034.318
Skat af egenkapitalbevægelser	-140.200	201.502
	<u>7.379.404</u>	<u>10.235.820</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		182.456.936
Tilgang i årets løb		51.082.152
Overførsler i årets løb		5.927.515
Kostpris 30. april		<u>239.466.603</u>
Værdireguleringer 1. januar		78.695.454
Årets værdireguleringer		20.281.738
Overførsler i årets løb		972.485
Værdireguleringer 30. april		<u>99.949.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>339.416.280</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	30. april 2019 DKK	31. december 2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	339.416.280	261.152.390
Budgetperiode	2019/20	2018
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,3%	5,2%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	5,2%	3,3%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0 % - 6,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-1,0 % DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Afkastprocent	4,5	5,5	6,5
Dagsværdi	418.292.642	339.416.280	287.329.835
Ændring i dagsværdi	78.876.362	0	-52.086.445

Noter til årsregnskabet

7 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:

	30. april 2019 DKK	31. december 2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	178.465.174	128.434.534
Mellem 1 og 5 år	19.722.327	22.623.415
Langfristet del	198.187.501	151.057.949
Inden for 1 år	4.154.853	7.818.687
	202.342.354	158.876.636
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	3.596.110
Langfristet del	0	3.596.110
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	9.327	0
	9.327	3.596.110
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	2.815.882
Langfristet del	0	2.815.882
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.282.261	0
	1.282.261	2.815.882

Noter til årsregnskabet

8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	30. april 2019 DKK	31. december 2017 DKK
Forpligtelser	3.091.735	2.454.460

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 14-78 måneder. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på lån med samlet hovedstol på DKK 82 mio. Dagsværdien af renteswapaftalerne udgør på balancedagen DKK 3.091.735.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	339.416.280	257.112.392
Varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	6.900.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.741.600	26.529.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for swap-aftaler i kreditinstitutter:

Deponeret bankkonto med indestående på	2.500.000	1.500.000
--	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JS Holding af 10. september 2009 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Atlantia 1 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

I regnskabsposten indregnes endvidere årets dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

10 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksterne 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. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

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 indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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

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 nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

10 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad inkl. gæld til tilknyttede virksomheder	$\frac{\text{Egenkapital} + \text{Gæld til tilknyttede virksomheder} \times 100}{\text{Samlede passiver}}$