
Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S

Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 03 39 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /12 2018

Klaus Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. december 2018

Direktion

Hasse Rasmussen

Bestyrelse

Klaus Rasmussen
formand

Hasse Rasmussen

Carsten Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden kan henføres til, at der er usikkerhed om selskabet eller tilknyttede virksomheder har tilstrækkelig likviditet om selskabet kan betale gæld til kreditinstitutter og anden gæld. Ledelsen bedømmer, at der findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet i koncernen og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om fortsat drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holbæk, den 7. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jette Jensen

statsautoriseret revisor

mne18548

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33 03 39 82 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Klaus Rasmussen, formand Hasse Rasmussen Carsten Brandt
Direktion	Hasse Rasmussen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Advokat	Advodan Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S for 2017/18 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 formål er at drive investeringsvirksomhed med køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af ejendomme, foretage ejendomsadministration samt i øvrigt beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 7.103.457, heraf værdireguleringer på DKK -1.430.230 før skat. Årets resultat er negativt påvirket med DKK 6.363.000 som vedrører nedskrivning af tilgodehavende hos koncernforbundet selskabet. Selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 5.209.595.

Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed om kapitalberedskabet og going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		966.161	1.532.595
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	<u>-1.430.230</u>	<u>-4.026.000</u>
Bruttotab efter værdireguleringer		-464.069	-2.493.405
Finansielle indtægter	3	24.463	58
Finansielle omkostninger	4	<u>-6.607.018</u>	<u>-191.709</u>
Resultat før skat		-7.046.624	-2.685.056
Skat af årets resultat	5	<u>-56.833</u>	<u>-187.570</u>
Årets resultat		<u>-7.103.457</u>	<u>-2.872.626</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-7.103.457</u>	<u>-2.872.626</u>
		<u>-7.103.457</u>	<u>-2.872.626</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		0	12.414.000
Materielle anlægsaktiver		0	12.414.000
Anlægsaktiver		0	12.414.000
Varebeholdninger	6	11.739.000	12.060.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.507	59.808
Andre tilgodehavender		60.667	12.751
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Tilgodehavender		104.174	72.559
Likvide beholdninger		0	3.527
Omsætningsaktiver		11.843.174	12.136.086
Aktiver		11.843.174	24.550.086

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.709.595	11.813.052
Egenkapital		5.209.595	12.313.052
Gæld til realkreditinstitutter		1.854.357	8.883.939
Selskabsskat		0	187.616
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.854.357	9.071.555
Gæld til realkreditinstitutter	8	4.017.952	1.144.506
Kreditinstitutter		225.826	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.057	10.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	955.858
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		56.826	0
Anden gæld		437.561	1.054.558
Kortfristede gældsforpligtelser		4.779.222	3.165.479
Gældsforpligtelser		6.633.579	12.237.034
Passiver		11.843.174	24.550.086
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	500.000	11.813.052	12.313.052
Årets resultat	0	-7.103.457	-7.103.457
Egenkapital 30. juni	500.000	4.709.595	5.209.595

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat		-7.103.457	-2.872.626
Reguleringer	9	8.069.618	4.405.221
Ændring i driftskapital	10	17.805.034	-188.938
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		18.771.195	1.343.657
Renteindbetalinger og lignende		24.463	58
Renteudbetalinger og lignende		-6.607.017	-191.710
Pengestrømme fra ordinær drift		12.188.641	1.152.005
Betalt selskabsskat		-187.623	-284.612
Pengestrømme fra driftsaktivitet		12.001.018	867.393
Køb af materielle anlægsaktiver		-755.230	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-755.230	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.156.136	-1.127.396
Udlån til tilknyttede virksomheder		-7.319.005	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	244.125
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-11.475.141	-883.271
Ændring i likvider		-229.353	-15.878
Likvider 1. juli		3.527	19.405
Likvider 30. juni		-225.826	3.527
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	3.527
Kassekredit		-225.826	0
Likvider 30. juni		-225.826	3.527

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

For Nordstjernen-koncernen som helhed knytter der sig væsentlig usikkerhed til at sikre tilstrækkelig likviditet og dermed til kapitalberedskabet og going concern. Koncernens budgetter for det kommende år viser at der ikke er tilstrækkelig likviditet til løbende drift og afdrag på gæld.

Forholdet drøftes løbende med selskabets pengeinstitut og der arbejdes sammen med pengeinstituttet mod en løsning der sikrer likviditet til gennemførelse af en kontrolleret afvikling af selskabet og af Nordstjernen-koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at der i samarbejde med pengeinstituttet findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet således at en kontrolleret afvikling kan gennemføres i regnskabsåret i 2018/19.

Ovennævnte forhold indikerer dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse usikkerhed om going concern.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-686.501	-4.026.000
Salg af investeringsejendomme	-743.729	0
	<u>-1.430.230</u>	<u>-4.026.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	24.463	0
Andre finansielle indtægter	0	58
	<u>24.463</u>	<u>58</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	19.818
Andre finansielle omkostninger	<u>6.607.018</u>	<u>171.891</u>
	<u>6.607.018</u>	<u>191.709</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	56.826	187.616
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>7</u>	<u>-46</u>
	<u>56.833</u>	<u>187.570</u>
6 Varebeholdninger		
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Aktiver bestemt for salg	<u>11.739.000</u>	<u>12.060.000</u>
	<u>11.739.000</u>	<u>12.060.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-1.062.700	-1.211.200
Låneomkostninger	-1.500	-1.700
Overført til udskudt skatteaktiv	0	1.212.900
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-1.212.900
Overført til udskudt skatteaktiv	1.064.200	1.212.900
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	1.064.200	1.212.900
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.064.200	-1.212.900
Regnskabsmæssig værdi	0	0

8 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:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	658.068	4.249.944
Mellem 1 og 5 år	1.196.289	4.633.995
Langfristet del	1.854.357	8.883.939
Inden for 1 år	4.017.952	1.144.506
	5.872.309	10.028.445
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	187.616
Langfristet del	0	187.616
Inden for 1 år	0	0
	0	187.616

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-24.463	-58
Finansielle omkostninger	6.607.018	191.709
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.430.230	4.026.000
Skat af årets resultat	56.833	187.570
	8.069.618	4.405.221

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	12.060.000	0
Ændring i tilgodehavender	6.331.530	-38.942
Ændring i leverandører m.v.	-586.496	-149.996
	17.805.034	-188.938

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	11.739.000	24.474.000
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ejerpantebreve på DKK 26.220.000 med pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til pengeinstitut.

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. DKK 87.000 til til sikkerhed for ejerforening.

Til sikkerhed for betalinger til ejerlejlighedsforeningen er der tinglyst ejerpantebrev DKK 10.000.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S for 2017/18 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 2017/18 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 lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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 selskabets ultimative moderselskab og dets datter- og datterdattervirksomheder. 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.

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

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

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af det efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægs- til omsætningsaktiver.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til den forventede handelsværdi.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.