

Bytorv Horsens ApS

Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S
CVR-nr. 33 05 02 83

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2018



Tim Madsen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bytorv Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2018

Direktion



Bjarke B. Cloos

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bytorv Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 7 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen, og at selskabets forpligtelser pr. 31. december 2017 overstiger selskabets aktiver med t.kr. 170.074. Disse forhold sammen med de i note 7 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 13. juni 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Hans Trærup
Statsautoriseret revisor
mne10648

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bytorv Horsens ApS Rued Langgaards Vej 6-8 2300 København S CVR-nr.: 33 05 02 83 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemsted: København
Direktion	Bjarke B. Cloos
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 26 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Bytorv Horsens ApS' hovedaktivitet består af udlejning og drift af butikscentret Bytorv Horsens, Søndergade 6-14, 8700 Horsens, herunder udviklingen og driften af ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 33.491.047, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 170.073.774.

Årets resultat er påvirket negativt med t.kr. 46.600 vedrørende nedskrivning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med indregning og måling af dagsværdien af investeringsejendomme foretages en række skøn, som er behæftet med usikkerhed.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af forventet markedsleje, reduceret for tomgang og driftsomkostninger mv. samt på baggrund af forventet afkast for erhvervsdelen af ejendommen på 7%.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling Going concern

Selskabet har tabt mere en 50% af egenkapitalen og er dermed omfattet selskabslovens § 119 og gældende regler om kapitaltab. Derudover overstiger selskabets forpligtelser pr. 31. december 2017 selskabets aktiver med t.kr. 170.074. Selskabets ledelse arbejder aktivt på at styrke ejendommens drift, herunder på at reducere tomgang og forbedre indtjeningen. Der er dog ikke forventning om, at disse tiltag vil kunne øge ejendommens værdi tilstrækkeligt til, at dette kan bevirke en reetableret kapital, og man forventer, at kapitalen udelukkende kan reetableres fuldt ud ved, at selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær er villig til at bakke op omkring en reduktion af kapitalbasen.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtteerklæring, hvori det bekræftes, at denne er villig til at bakke op i relation til likviditet og kapital i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		13.851.177	11.160.040
Personaleomkostninger	1	<u>-523.928</u>	<u>-496.466</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		13.327.249	10.663.574
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-46.600.000</u>	<u>-70.820.000</u>
Resultat før finansielle poster		-33.272.751	-60.156.426
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		133.139	121.189
Finansielle omkostninger	2	<u>82.054</u>	<u>-2.351.649</u>
Resultat før skat		-33.057.558	-62.386.886
Skat af årets resultat	3	<u>-433.489</u>	<u>-26.270</u>
Årets resultat		<u><u>-33.491.047</u></u>	<u><u>-62.413.156</u></u>
Overført resultat		<u>-33.491.047</u>	<u>-62.413.156</u>
		<u><u>-33.491.047</u></u>	<u><u>-62.413.156</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>225.000.000</u>	<u>271.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>225.000.000</u>	<u>271.600.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>225.000.000</u>	<u>271.600.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		576.884	732.113
Andre tilgodehavender		616.982	5.237.597
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.512</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.201.378</u>	<u>5.969.710</u>
Likvide beholdninger		<u>15.744.227</u>	<u>8.663.074</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.945.605</u>	<u>14.632.784</u>
Aktiver i alt		<u><u>241.945.605</u></u>	<u><u>286.232.784</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.080.000	1.080.000
Overført resultat		-171.153.774	-137.662.727
Egenkapital	5	-170.073.774	-136.582.727
Gæld til realkreditinstitutter		370.309.258	370.384.304
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet		25.100.007	25.100.007
Deposita		4.427.804	4.320.306
Langfristede gældsforpligtelser	6	399.837.069	399.804.617
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	5.308.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		114.687	760.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.564	190.397
Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet		10.683.822	10.870.587
Selskabsskat		621.430	919.254
Anden gæld		758.807	4.961.281
Kortfristede gældsforpligtelser		12.182.310	23.010.894
Gældsforpligtelser i alt		412.019.379	422.815.511
Passiver i alt		241.945.605	286.232.784
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Personalemkostninger	kr.	kr.
Lønninger	520.085	492.440
Andre omkostninger til social sikring	3.503	4.026
Andre personaleomkostninger	340	0
	<u>523.928</u>	<u>496.466</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-82.054	2.351.649
	<u>-82.054</u>	<u>2.351.649</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	353.343	26.270
Regulering af skat vedrørende tidligere år	80.146	0
	<u>433.489</u>	<u>26.270</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2017	426.862.745
Kostpris 31. december 2017	426.862.745
Værdireguleringer 1. januar 2017	-155.262.745
Årets værdireguleringer	-46.600.000
Værdireguleringer 31. december 2017	-201.862.745
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	225.000.000

Ejendommen er værdiansat ud fra en vurdering foretaget af BRFKredits egne vurderingsmænd. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på gennemsnitligt 7% med udgangspunkt i markedsløjen. Herfra er fradraget genopretningsomkostninger, lejerabat samt tomgangsfradrag.

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.080.000	-137.662.727	-136.582.727
Årets resultat	0	-33.491.047	-33.491.047
Egenkapital 31. december 2017	1.080.000	-171.153.774	-170.073.774

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	370.384.304	370.309.258	0	273.701.999
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	25.100.007	25.100.007	0	0
Deposita	4.320.306	4.427.804	0	0
	399.804.617	399.837.069	0	273.701.999

Noter

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens §119 og gældende regler om kapitaltab. Derudover overstiger selskabets forpligtelser pr. 31. december 2017 selskabets aktiver med t.kr. 170.074. Selskabets ledelse arbejder aktivt på at styrke ejendommens drift, herunder på at reducere tomgang og forbedre indtjeningen. Der er dog ikke forventning om, at disse tiltag vil kunne øge ejendommens værdi tilstrækkeligt til, at dette kan bevirke en reetableret kapital, og man forventer, at kapitalen udelukkende kan reetableres fuldt ud ved, at selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær er villig til at bakke op omkring en rekonstruktion af kapitalbasen.

Herudover bemærkes, at selskabets likviditet forventes at blive presset i forbindelse med den igangværende afvikling af datterselskaberne, den høje tomgang m.v. Selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær har tilkendegivet at være villig til at lade forfaldne renter til lån i BRFKredit A/S oprulle i 2018 i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtteerklæring, hvori det bekræftes, at denne er villig til at bakke op i relation til likviditet og kapital i det omfang, det måtte være nødvendigt. På denne baggrund aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med indregning og måling af dagsværdien af investeringsejendomme foretages en række skøn, som er behæftet med usikkerhed.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af forventet markedsleje, reduceret for tomgang og driftsomkostninger m.v. samt på baggrund af forventet afkast for erhvervsdelen af ejendommen på 7%.

9 Eventualposter m.v.

Bytorv Horsens ApS indgik i 2013 og 2014 i en dansk sambeskatning med Kongeegen A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber indtil datoen for udtræden af denne sambeskatning.

Selskabet er fra 2015 administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet hæfter for omkostninger som vil opstå i relation med likvideringen af selskaberne

Retail no 1 ApS

Retail no 3 ApS

Retail no 4 ApS

Retail no 5 ApS

Retail no 6 ApS

Retail no 7 ApS

Retail no 8 ApS

Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 31.236.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 er opgjort til t.kr. 225.000.

11 Nærtstående parter

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab:

Jyske Bank
Vestergade 8-16
8600 Silkeborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bytorv Horsens ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter fra udlejning af ejendom, som indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22,0% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Bytorv Horsens ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabslovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

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, 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 den enkelte ejendom. 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 er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Udenlandske tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital er omregnet til danske kroner. valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af de udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling føres lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.