

Kromand Holding ApS

Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
CVR-nr. 33871929

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2019

Dirigent

Navn: Lars Kromand

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kromand Holding ApS
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 33871929

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Lars Kromand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kromand Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 07.06.2019

Direktion

Lars Kromand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kromand Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kromand Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i værdipapir, samt finansielle instrumenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 14.311 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		21.983	(15.625)
Af- og nedskrivninger		(13.000)	(13.000)
Driftsresultat		8.983	(28.625)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(4.168.892)	1.378.640
Andre finansielle indtægter	1	6.547.853	7.825.462
Andre finansielle omkostninger	2	(19.610.471)	(147.080)
Resultat før skat		(17.222.527)	9.028.397
Skat af årets resultat	3	2.912.000	(1.696.244)
Årets resultat		(14.310.527)	7.332.153
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.339.675
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(4.168.892)	1.378.642
Overført resultat		(10.141.635)	1.613.836
		(14.310.527)	7.332.153
Udbytte udloddet efter balancedagen			
Ekstraordinært udbytte		2.739.726	0

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		1.660.745	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.000	39.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.686.745</u>	<u>39.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		58.937.579	75.169.471
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		29.936.009	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		458.700	426.700
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>89.332.288</u>	<u>75.596.171</u>
Anlægsaktiver		<u>91.019.033</u>	<u>75.635.171</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		500.000	13.423.600
Udskudt skat		2.918.000	6.000
Andre tilgodehavender		930.500	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.455.965	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	30.624
Tilgodehavender		<u>5.804.465</u>	<u>13.460.224</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		55.434.784	75.904.315
Værdipapirer og kapitalandele		<u>55.434.784</u>	<u>75.904.315</u>
Likvide beholdninger		<u>1.167.230</u>	<u>6.160.369</u>
Omsætningsaktiver		<u>62.406.479</u>	<u>95.524.908</u>
Aktiver		<u>153.425.512</u>	<u>171.160.079</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		337.225	337.225
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.951.177	47.120.069
Overført overskud eller underskud		106.124.606	101.266.241
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		<u>134.413.008</u>	<u>151.723.535</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.110.130	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.110.130</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	40.985	0
Bankgæld		17.430.949	17.449.472
Deposita		20.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.600	5.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		402.440	1.190.002
Skyldig selskabsskat		0	792.070
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.902.374</u>	<u>19.436.544</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.012.504</u>	<u>19.436.544</u>
Passiver		<u>153.425.512</u>	<u>171.160.079</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	337.225	47.120.069	101.266.241
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(15.000.000)	15.000.000
Årets resultat	0	(4.168.892)	(10.141.635)
Egenkapital ultimo	337.225	27.951.177	106.124.606

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	151.723.535
Udbetalt ordinært udbytte	(3.000.000)	(3.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0
Årets resultat	0	(14.310.527)
Egenkapital ultimo	0	134.413.008

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	140.180
Renteindtægter i øvrigt	6.683	24.790
Dagsværdireguleringer	6.541.170	7.660.492
	6.547.853	7.825.462
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	274.931	131.346
Dagsværdireguleringer	19.288.372	0
Øvrige finansielle omkostninger	47.168	15.734
	19.610.471	147.080
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.699.244
Ændring af udskudt skat	(2.912.000)	(3.000)
	(2.912.000)	1.696.244
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	65.000
Tilgange	1.660.745	0
Kostpris ultimo	1.660.745	65.000
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
Af- og nedskrivninger primo	0	(26.000)
Årets afskrivninger	0	(13.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(39.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.660.745	26.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Noter

Selskabets investeringsejendom består af 1 lejlighed som udlejes til 3. part.

Lejligheden er beliggende i Stilling og omhandler udelukkende udlejning til privatpersoner. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,46% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 167 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 210 t.kr. Ejendommen er fuldt udlejet.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 749 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 109 m².

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	28.049.402	0	426.700
Tilgange	2.937.000	29.936.009	32.000
Kostpris ultimo	30.986.402	29.936.009	458.700
Opskrivninger primo	47.120.069	0	0
Afskrivninger på goodwill	(1.562.905)	0	0
Andel af årets resultat	(2.594.250)	0	0
Udbytte	(15.000.000)	0	0
Andre reguleringer	(11.737)	0	0
Opskrivninger ultimo	27.951.177	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.937.579	29.936.009	458.700

I den regnskabsmæssige værdi for associerede virksomheder er der indeholdt goodwill med en regnskabsmæssig værdi på 4.689 t.kr.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Ved ledelsens fastsættelse af afskrivningsperiode, har ledelsen valgt at tage udgangspunkt i brugstiderne, som er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Baseret på ovenstående har ledelsen vurderet, at det vil være mest retvisende at afskrivningsperioden for goodwill udgør 5 år. Ledelsen vil desuden årligt revurdere brugstiderne, så de afspejler den løbende markeds og indtjeningsprofil.

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

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Smidt og Kromand Holding A/S	Skanderborg	A/S	50,0
Skanderborg Bryghus A/S	Skanderborg	A/S	40,8
Ejendomsselskabet Linkøpingvej Holding A/S	Aarhus	A/S	20,0
Betterpeople A/S	Aarhus	A/S	33,3
Kromand Invest ApS	Skanderborg	ApS	50,0
Alleo Invest ApS	Skanderborg	ApS	20,0

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	40.985	1.110.130	950.848
	40.985	1.110.130	950.848

7. Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for realkreditinstitut i forbindelse med investering i associerede selskab Ejendomsselskabet Linkøpingvej Holding A/S. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 1,3 mio. kr.

Der er stillet selvskyldner kaution til sikkerhed for Alleo Invest ApS' mellemværende med Jyske Bank er der givet pant i værdipapirbeholdning og bankindestående. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer i depot udgør 6.421 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsat bankindestående udgør 234 t.kr. pr. 31.12.2018. Bankgælden til Jyske bank i Alleo Invest ApS udgør pr. 31.12.2018 6.625 t.kr.

Til sikkerhed for eget samt Skanderborg Bryghus A/S, Admincom A/S og Smidt & Kromand Holding A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der givet pant i værdipapirbeholdning og bankindestående. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer i depot udgør 47.653 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsat bankindestående udgør 151.945 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associerede selskabs bankgæld og prioritetsgæld. Bankgæld og prioritetsgæld i associerede selskab udgør pr. 31.12.2018 164.482 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Kronjyllands mellemværende med Skanderborg Bryghys A/S. Bankgæld udgør 32.804 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for selskabets ejendom har selskabet afgivet realkreditpantebrev på nom. 1.172 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 1.661 t.kr. pr. 31.12.2018.

Aktier i associerede selskaber er stillet til sikkerhed for bankgæld i associerede selskab. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 6.866 t.kr. Bankgæld i associerede selskab udgør pr. 31.12.2018 32.804 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendom til private. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. 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, der tilpasses til forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomstyper, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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. Ved skattemæssige

Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir og unoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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