

LCK-Bolig ApS
Carl Bernhards Vej 37
5230 Odense M

CVR-nummer 34476500

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. november 2018

Henrik Wejnrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Selskabsoplysninger

Selskab

LCK-Bolig ApS
Carl Bernhards Vej 37
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 34476500
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Direktion

Henrik Wejnrík Jørgensen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for LCK-Bolig 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 23. november 2018

Direktionen:

Henrik Wejnrík Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LCK-Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LCK-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 23. november 2018

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Hans Christian Hansen
Partner, registreret revisor
mne11036

Søren Rudolph
Partner, statsautoriseret revisor
mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en ny investeringsejendom i Odense samt solgt en ejendom.

Alle investeringsejendomme er udlejede ved regnskabsårets udgang.

Investeringsejendommene værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi på baggrund af vurderinger fra en ekstern vurderingsmand. Investeringsejendommenes samlede bogførte værdi udgør DKK 70,2 mio. ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en positiv værdiregulering på DKK 9,2 mio.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse | 2017/18 DKK | 2016/17 1.000 DKK |
|---|---|-------------------|----------------------|
| Perioden 1. juli - 30. juni | | | |
| | Bruttofortjeneste | 2.861.149 | 2.637 |
| 1 | Personaleomkostninger | -507.508 | -145 |
| 2 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 9.199.596 | 5.334 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -1.875 | -84 |
| | Andre driftsomkostninger | 0 | -86 |
| | Resultat før finansielle poster | 11.551.362 | 7.657 |
| | Indtægter af andre kapitalandele | 14.387 | 25 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 4 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -1.367.193 | -1.380 |
| | Resultat før skat | 10.198.556 | 6.307 |
| 4 | Skat af årets resultat | -2.243.482 | -1.425 |
| | Årets resultat | 7.955.074 | 4.882 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Foreslået udbytte | 1.250.000 | 0 |
| | Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året | 0 | 14.000 |
| | Overført resultat | 6.705.074 | -9.118 |
| | Resultatdisponering i alt | 7.955.074 | 4.882 |

| Note | Balance | 2017/18 DKK | 2016/17 1.000 DKK |
|-----------------------------|--|-------------------|----------------------|
| Aktiver pr. 30. juni | | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 70.210.000 | 55.105 |
| 6 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 2 |
| 7 | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 0 | 2.003 |
| | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 90.000 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver | 70.300.000 | 57.110 |
| 8 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 398.255 | 456 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 398.255 | 456 |
| | Anlægsaktiver i alt | 70.698.255 | 57.566 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 65.410 | 65 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 22 |
| | Tilgodehavender | 65.410 | 88 |
| | Likvide beholdninger | 2.676.368 | 322 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.741.778 | 410 |
| | Aktiver i alt | 73.440.033 | 57.976 |

| Note | Balance | 2017/18 DKK | 2016/17 1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. juni | | |
| 9 | Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| | Overført resultat | 12.332.661 | 5.628 |
| | Foreslået udbytte | 1.250.000 | 0 |
| 10 | Egenkapital i alt | 13.662.661 | 5.708 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 7.809.955 | 5.810 |
| | Hensatte forpligtelser | 7.809.955 | 5.810 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 26.633.859 | 27.079 |
| | Andre pengekreditorer | 68.762 | 78 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 14.565.600 | 14.280 |
| 11 | Langfristede gældsforpligtelser | 41.268.220 | 41.438 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 452.000 | 439 |
| | Kreditinstitutter | 6.799.153 | 2.375 |
| | Deposita og forudbetalt leje | 1.399.560 | 1.060 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.003.003 | 609 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 303.234 | 121 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 243.518 | 0 |
| | Anden gæld | 432.347 | 417 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 66.382 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 10.699.197 | 5.021 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 59.777.373 | 52.268 |
| | Passiver i alt | 73.440.033 | 57.976 |
| 12 | Eventualforpligtelser | | |
| 13 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2017/18 | 2016/17 |
|----------|---|------------------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 | Personaleomkostninger | |
| | Løn og gager | 392.231 119 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 7.490 7 |
| | Øvrige personaleomkostninger | 107.787 19 |
| | Personaleomkostninger i alt | 507.508 145 |
| | Gennemsnitlig antal beskæftigede | 2 2 |
| 2 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold | 8.355.426 5.334 |
| | Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme | 844.170 0 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt | 9.199.596 5.334 |
| 3 | Finansielle omkostninger | |
| | Renter, tilknyttede virksomheder | 291.190 280 |
| | Andre finansielle omkostninger | 1.076.003 1.100 |
| | Finansielle omkostninger i alt | 1.367.193 1.380 |
| 4 | Skat af årets resultat | |
| | Skat af årets resultat | 243.518 0 |
| | Regulering af udskudt skat | 1.999.964 1.425 |
| | Skat af årets resultat i alt | 2.243.482 1.425 |

| Noter | 2017/18 | 2016/17 |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 5 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli | 29.870.959 | 26.485 |
| Tilgang i årets løb | 8.450.052 | 3.386 |
| Afgang i årets løb | -1.700.478 | 0 |
| Kostpris 30. juni | <u>36.620.533</u> | <u>29.871</u> |
| Dagsværdiregulering 1. juli | 25.234.041 | 19.900 |
| Årets dagsværdiregulering | 8.355.426 | 5.334 |
| Dagsværdireguleringer 30. juni | <u>33.589.467</u> | <u>25.234</u> |
| Investeringsejendomme i alt | <u>70.210.000</u> | <u>55.105</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af udlejningsejendomme indeholdende mellem 2 og 8 lejemål, rækkehuse og enfamiliehuse, der alle er beliggende i Odense-området. Investeringsejendommene indeholder primært boliglejemål og enkelte erhvervslejemål. Det samlede udlejede areal udgør 3.765 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,2 % pr. 30. juni 2018 (5,6 % pr. 30. juni 2017).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med DKK 6 mio.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Alle ejendomme forudsættes fuldt udlejede på sædvanlige lejekontrakter for boliglejemål. Alle ejendomme er fuldt udlejede pr. 30. juni 2018.
- Som følge af stor efterspørgsel efter selskabets lejemål er tomgang forudsat til 2 % af de årlige lejeindtægter, hvilket kan forekomme i forbindelse med lejeres ind- og udflytning.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 18.648 DKK/m².

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af samtlige ejendomme.

| Noter | 2017/18 | 2016/17 |
|---|-----------------------|---------------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. juli | 37.500 | 498 |
| Afgang i årets løb | 0 | -460 |
| Kostpris 30. juni | <u>37.500</u> | <u>38</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli | -35.625 | -107 |
| Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 155 |
| Årets af- og nedskrivninger | <u>-1.875</u> | <u>-84</u> |
| Afskrivninger 30. juni | <u>-37.500</u> | <u>-36</u> |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt | <u>0</u> | <u>2</u> |
| 7 Materielle anlægsaktiver under udførelse | | |
| Kostpris 1. juli | 2.003.220 | 535 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 2.003 |
| Afgang i årets løb | <u>-2.003.220</u> | <u>-535</u> |
| Kostpris 30. juni | <u>0</u> | <u>2.003</u> |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt | <u>0</u> | <u>2.003</u> |
| 8 Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. juli | 455.868 | 496 |
| Afgang i årets løb | <u>-57.613</u> | <u>-40</u> |
| Kostpris 30. juni | <u>398.255</u> | <u>456</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele i alt | <u>398.255</u> | <u>456</u> |
| 9 Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital, primo | <u>80.000</u> | <u>80</u> |
| Virksomhedskapital i alt | <u>80.000</u> | <u>80</u> |
| Selskabskapitalen består af: | | |
| | <u>Nominel DKK</u> | |
| 800 A-anparter á nominelt DKK 1 | 800 | |
| 79.200 B-anparter á nominelt DKK 1 | <u>79.200</u> | |
| | <u>80.000</u> | |

Hver A-anpart giver ret til 1 stemme, mens B-anparterne er uden stemmeret og repræsentationsret på generalforsamlingen.

| | | | |
|--------------|--|---------|-----------|
| | | 2017/18 | 2016/17 |
| Noter | | DKK | 1.000 DKK |

| 10 | Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|----|---------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| | Saldo primo | 80 | 5.628 | 0 | 5.708 |
| | Årets resultat | 0 | 6.705 | 1.250 | 7.955 |
| | Egenkapital ultimo | 80 | 12.333 | 1.250 | 13.663 |

11 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 25.036.200 | 25.684 |
|--|------------|--------|

12 Eventualforpligtelser

Der er afgivet garantier for TDKK 1.910.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Wejnrik Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 27.760, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 53.960.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.300, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 54.550. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt pantebrev til en ejerforening på i alt TDKK 50, der giver pant i en investerings-ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 6.860. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra bolig- og erhvervslejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommenes drift, administration mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Modtagne renter er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.