

Randers Leisure Ejendomsselskab A/S

Finsensvej 78, 2.
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 34581290

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

Navn: Claes Holm-Nielsen

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

Randers Leisure Ejendomsselskab A/S
Finsensvej 78, 2.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34581290
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand
Søren Peter Wendt Larsen
Gudmund Tyge Korsgaard
Henrik Groos

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Randers Leisure Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.05.2019

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Jørgensen
formand

Søren Peter Wendt Larsen

Gudmund Tyge Korsgaard

Henrik Groos

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Randers Leisure Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Randers Leisure Ejendomsselskab A/S 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår at moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, ledelsen anser det for nødvendigt, samt at selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 1. maj 2020 og udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2019. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at det lagte likviditetsbudget kan overholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi endvidere opmærksom på at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med væsentlig usikkerhed jf. omtalen i note 4.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, fortager 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 21.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Nikolaj Frausing Borch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44062

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 27.153 t.kr. Selskabet har en egenkapital på (72.458) t.kr. og en balancesum på 166.776 t.kr.

Årets resultat er påvirket negativt af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 31 mio. kr. Driften af ejendommen er forløbet tilfredsstillende i 2019 med et overskud på 4,1m. For 2019 forventes en yderligere forbedring i driftsresultatet. Konverteringen af obligationslånet til en rente på 2,5% p.a. medvirker til forbedringen.

Moderselskabet, Familien Skak Holding ApS, har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2020 indhentet tilsagn fra A/S Arbejdernes Landsbank om, at den nødvendige likviditet for videreførelse af Familien Skak Holding ApS koncernen stilles til rådighed.

A/S Arbejdernes Landsbank finansielle støttetilsagn er formaliseret ved to uafhængige erklæringer afgivet til hhv. (i) Familien SKAK Holding ApS og de derunder liggende datterselskaber bortset fra Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS, og (ii) Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS.

For A/S Arbejdernes Landsbank er det en afgørende forudsætning for de finansielle støttetilsagn, at sammensætningen af bestyrelsen og direktionen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber, sker indenfor likviditetsbudgettet for 2019 og første halvår 2020, idet A/S Arbejdernes Landsbank i modsat fald og til enhver tid kan tilbagekalde de finansielle støttetilsagn uafhængigt af hinanden, helt eller delvist eller stille specifikke krav i forhold til anvendelsen af likviditeten til en eller flere af Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber.

Som følge af den naturlige usikkerhed, der relaterer sig til koncernens evne til at realisere de lagte likviditetsbudgetter er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften inden for det afgive tilsagn om finansiering. Det er ledelsens vurdering, at det udarbejdede likviditetsbudget er realistisk og har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern.

I det kommende år arbejder ledelsen dels på en reorganisering af koncernen og dels på en troværdig forretningsplan, som kan danne grundlag for at opnå en konvertering af gæld eller kapitaltilførsel, der kan sikre den nødvendige retablering af kapitalgrundlaget.

Med baggrund heri har moderselskabet afgivet tilsagn om finansiel støtte for selskabet.

Ledelsesberetning

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat på baggrund af en diskonteret pengestrømsmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i en diskonteringsfaktor på 7 %, en budgetperiode på 5 år og en forventet inflationsrate på 1 %. Værdien i terminalperioden udgør ca. 75 % af den samlede værdi. Lejeindtægten fastholdes uændret de kommende år. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren eller andre forudsætninger, kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

Særlige risici

Selskabets aktivitet er udlejning af en større ejendom i 30 år til søsterselskab. Der vil være forbundet en særlig risiko med driften heraf.

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 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		10.040.822	9.892
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(30.000.000)	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(2.557.699)</u>	<u>(1.279)</u>
Driftsresultat		(22.516.877)	8.613
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(4.635.795)</u>	<u>(6.841)</u>
Årets resultat		<u>(27.152.672)</u>	<u>1.772</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(27.152.672)</u>	<u>1.772</u>
		<u>(27.152.672)</u>	<u>1.772</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		160.000.000	190.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.557
Materielle anlægsaktiver	4	<u>160.000.000</u>	<u>192.557</u>
 Anlægsaktiver		 <u>160.000.000</u>	 <u>192.557</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.725.000	5.310
Periodeafgrænsningsposter		50.506	56
Tilgodehavender		<u>6.775.506</u>	<u>5.366</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>6.775.506</u>	 <u>5.366</u>
 Aktiver		 <u>166.775.506</u>	 <u>197.923</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		(72.958.261)	(45.806)
Egenkapital		(72.458.261)	(45.306)
Ansvarlig lånekapital		47.639.976	47.640
Gæld til realkreditinstitutter		112.375.240	116.435
Bankgæld		65.127.288	65.127
Langfristede gældsforpligtelser	5	225.142.504	229.202
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.741.193	3.153
Bankgæld		0	2.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.647.829	8.099
Anden gæld		702.241	717
Kortfristede gældsforpligtelser		14.091.263	14.027
Gældsforpligtelser		239.233.767	243.229
Passiver		166.775.506	197.923
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(45.805.589)	(45.305.589)
Årets resultat	0	(27.152.672)	(27.152.672)
Egenkapital ultimo	500.000	(72.958.261)	(72.458.261)

Noter

1. Going concern

Moderselskabet, Familien Skak Holding ApS, har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2020 indhentet tilsagn fra A/S Arbejdernes Landsbank om, at den nødvendige likviditet for videreførelse af Familien Skak Holding ApS koncernen stilles til rådighed.

A/S Arbejdernes Landsbank finansielle støttetilsagn er formaliseret ved to uafhængige erklæringer afgivet til hhv. (i) Familien SKAK Holding ApS og de derunder liggende datterselskaber bortset fra Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS, og (ii) Water & Wellness Holding ApS og det derunder liggende datterselskab; Flintholm Leisure Center ApS samt WW Flintholm ApS.

For A/S Arbejdernes Landsbank er det en afgørende forudsætning for de finansielle støttetilsagn, at sammensætningen af bestyrelsen og direktionen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber, sker indenfor likviditetsbudgettet for 2019 og første halvår 2020, idet A/S Arbejdernes Landsbank i modsat fald og til enhver tid kan tilbagekalde de finansielle støttetilsagn uafhængigt af hinanden, helt eller delvist eller stille specifikke krav i forhold til anvendelsen af likviditeten til en eller flere af Familien SKAK Holding ApS' koncernselskaber.

Som følge af den naturlige usikkerhed, der relaterer sig til koncernens evne til at realisere de lagte likviditetsbudgetter er der en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften inden for det afgive tilsagn om finansiering. Det er ledelsens vurdering, at det udarbejdede likviditetsbudget er realistisk og har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern.

I det kommende år arbejder ledelsen dels på en reorganisering af koncernen og dels på en troværdig forretningsplan, som kan danne grundlag for at opnå en konvertering af gæld eller kapitaltilførsel, der kan sikre den nødvendige reetablering af kapitalgrundlaget.

Med baggrund heri har moderselskabet afgivet tilsagn om finansiel støtte for selskabet.

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.278.850	1.279
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.278.849	0
	2.557.699	1.279

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.397.881	6.601
Øvrige finansielle omkostninger	237.914	240
	4.635.795	6.841
	Investe-	Andre anlæg,
	rings-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	225.251.470	6.394.248
Kostpris ultimo	225.251.470	6.394.248
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.836.549)
Årets nedskrivninger	0	(1.278.849)
Årets afskrivninger	0	(1.278.850)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(6.394.248)
Dagsværdireguleringer primo	(35.251.470)	0
Årets dagsværdireguleringer	(30.000.000)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(65.251.470)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.000.000	0

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat på baggrund af en diskonteret pengestrømsmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i en diskonteringsfaktor på 7 %, en budgetperiode på 5 år og en forventet inflationsrate på 1 %. Værdien i terminalperioden udgør ca. 75 % af den samlede værdi. Lejeindtægten fastholdes uændret de kommende år. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren eller andre forudsætninger, kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	47.639.976	47.639.976
Gæld til realkreditinstitutter	3.741.193	3.153	112.375.240	99.742.212
Bankgæld	0	0	65.127.288	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	3.741.193	3.153	225.142.504	147.382.188

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

Selskabets bankforbindelse har stillet garanti på 11.569 t.kr. overfor selskabets realkreditinstitut.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 87.000 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 158.721 t.kr.

Grunde og bygninger er ligeledes stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt stillet til sikkerhed overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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
---	------

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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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