



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

ÅPARKEN APS
STIEN 2, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juli 2019

Bo Damgaard Høivang

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Åparken ApS Stien 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 35 40 12 37 Stiftet: 11. juli 2013 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Damgaard Høivang
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Åparken 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. juli 2019

Direktion:

Bo Damgaard Høivang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Åparken ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af investeringsejendomme med 30.506 tkr. 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 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 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, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Vejle, den 4. juli 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35388

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets projektejendom, bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser, er fastsat til dagsværdi baseret på beregning efter normalindtjeningsmodellen. Fase et er færdigopført seneste regnskabsår, mens fase to er færdigopført i indeværende regnskabsår. Fase tre er påbegyndt i regnskabsåret. Fase et og to er 100 % færdigopført pr. 31. december 2018, mens fase tre anses for 41 % opført pr. 31. december 2018, hvorved der er indregnet en forholdsmæssig dagsværdiregulering opgjort på baggrund af ejendommens forventede dagsværdi, når denne er færdigopført. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi af de tre faser er den mest pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2018.

Der er fuld udlejningsaktivitet i fase et og to og kun et lejemål heri står tomt pr. statusdagen, hvilket skyldes almindelig udskiftning af lejer. Der er endnu ikke indgået lejekontrakter for ovennævnte fase tre. For fase tre er der reguleret for tomgangsleje frem til forventet udlejningstidspunkt i det kommende regnskabsår. I afsatte færdiggørelsesomkostninger er der indarbejdet sikkerhedsmargin i forhold til uforudsete udgifter.

Dagsværdien af fase tre udgør 4.228 tkr. pr. 31. december 2018, hvoraf årets dagsværdiregulering udgør en nedskrivning på 152 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende og tidligere regnskabsår foretaget betydelige investeringer i selskabets investeringsejendomme med det formål at færdigudvikle ejendommene og øge markedsværdien af ejendommene. Som følge af ovenstående investeringer er der til stadighed brug for finansiering. Selskabet har sikret sig tilstrækkelig likviditet til færdiggørelse af fase 3.

Selskabet er sideløbende finansieret af koncernen, som stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Koncernen har løbende drøftelser og forhandlinger med pengeinstitut, finansieringsselskaber og investorer med henblik på at sikre en tilstrækkelig og optimal finansiering af såvel de enkelte projekter som den samlede portefølje samt udviklingsaktiviteterne i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditfaciliteter og dermed at koncernen sikrer en tilstrækkelig støtte, således selskabets og koncernens likviditetsberedskab er tilstrækkeligt for at både selskabet og koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		939.422	317.432
Andre driftsomkostninger.....		-40.000	-263.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.013.469	3.648.135
DRIFTSRESULTAT		2.912.891	3.701.800
Andre finansielle omkostninger.....	1	-738.472	-1.392.039
RESULTAT FØR SKAT		2.174.419	2.309.761
Skat af årets resultat.....	2	-488.959	-518.120
ÅRETS RESULTAT		1.685.460	1.791.641
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.685.460	1.791.641
I ALT		1.685.460	1.791.641

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		30.506.395	19.886.049
Materielle anlægsaktiver.....	3	30.506.395	19.886.049
ANLÆGSAKTIVER.....		30.506.395	19.886.049
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		18.325	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	296.561
Andre tilgodehavender.....		0	343.843
Periodeafgrænsningsposter.....		66.719	33.228
Tilgodehavender.....		85.044	673.632
Likvide beholdninger.....	4	4.956.325	3.671.932
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.041.369	4.345.564
AKTIVER.....		35.547.764	24.231.613

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		6.832.648	5.147.188
EGENKAPITAL.....	5	6.912.648	5.227.188
Hensættelse til udskudt skat.....		1.783.944	1.281.968
Andre hensatte forpligtelser.....	6	2.733.039	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		4.516.983	1.281.968
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.726.497	13.809.817
Depositum.....		479.920	294.210
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	21.206.417	14.104.027
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	545.404	344.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		304.862	1.055.576
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.457.380	2.169.853
Anden gæld.....		512.170	0
Periodeafgrænsningsposter.....		91.900	48.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.911.716	3.618.430
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.118.133	17.722.457
PASSIVER.....		35.547.764	24.231.613
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætning for fortsat drift	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		
Medarbejderforhold	12		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	117.054	162.035	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	621.418	1.230.004	
	738.472	1.392.039	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	488.959	518.120	
	488.959	518.120	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		12.688.723	
Tilgang.....		8.606.876	
Kostpris 31. december 2018.....		21.295.599	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		7.197.327	
Årets værdireguleringer.....		2.013.469	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		9.210.796	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		30.506.395	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		381.796	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af projektejendom i Børkop, som blev anskaffet i 2014. Ejendommen er en boligejendom, som er under løbende ombygning og ombygges i tre faser.

Fase et er færdigopført i regnskabsåret 2017, anden fase er færdigopført i indeværende regnskabsår, mens tredje fase er under ombygning og anses for 41 % opført pr. 31. december 2018. De tre faser måles til dagsværdi baseret på dagsværdiberegning efter normalindtjeningsmodellen. Dagsværdi for faserne er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien er opgjort på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de tre faser for de kommende 5 år vurderes at udgøre 2.164 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.027 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 391 tkr. samt en udlejningsprocent på 100. Samtlige lejemål i første og anden fase anses for fuldt udlejet, mens lejemålene i tredje fase forventes at være fuldt udlejet ultimo sommeren 2019. Der er i dagsværdiberegningen reguleret for tomgangsleje indtil udlejningstidspunktet.

For tredje fase er der indregnet forholdsmæssig dagsværdiregulering på baggrund af fastlagt færdiggørelsesgrad på 41 % og samlede forventede omkostninger til færdigopførelse. Dagsværdien af fase tre udgør 4.224 tkr., hvoraf årets værdiregulering udgør en nedskrivning på 152 tkr.

Ved beregningen er for samtlige faser anvendt et afkast på 5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25 % er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed i Børkop.

NOTER

						Note
Likvide beholdninger						4
Af likvide beholdninger indestår 4.698 tkr. på sikringskonto, som frigives løbende i takt med fremskridt på byggeprojekt.						
Egenkapital						5
		Anpartskapital	Overført overskud		I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000		5.147.188		5.227.188	
Forslag til resultatdisponering.....			1.685.460		1.685.460	
Egenkapital 31. december 2018.....	80.000		6.832.648		6.912.648	
			2018		2017	
			kr.		kr.	
Andre hensatte forpligtelser						6
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:						
> 1 år og < 5 år.....			1.275.752		0	
> 5 år.....			1.457.287		0	
			2.733.039		0	
Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	21.271.901	545.404	18.486.000	14.153.918	344.101	
Depositum.....	479.920	0	479.920	294.210	0	
	21.751.821	545.404	18.965.920	14.448.128	344.101	
Eventualposter mv.						8
Eventualforpligtelser						
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for gældsbrev i søsterselskabet Mølholm Kapital 3 ApS. Saldoen på gældsbrevet udgør 10.000 tkr. pr. 31. december 2018.						
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Logitech ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.272 tkr., er der givet pant på nom. 22.200 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 30.506 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.000 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve på 5.500 tkr. er deponeret til sikkerhed for gæld i tilknyttede virksomheder, hvorpå saldi udgør en gæld på 10.271 tkr. pr. 31. december 2018. De resterende ejerpantebreve på 3.500 tkr. er i selskabets besiddelse.

Forudsætning for fortsat drift

10

Selskabet har i indeværende og tidligere regnskabsår foretaget betydelige investeringer i selskabets investeringsejendomme med det formål at færdigudvikle ejendommene og øge markedsværdien af ejendommene. Som følge af ovenstående investeringer er der til stadighed brug for finansiering. Selskabet har sikret sig tilstrækkelig likviditet til færdiggørelse af fase 3.

Selskabet er sideløbende finansieret af koncernen, som stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Koncernen har løbende drøftelser og forhandlinger med pengeinstitut, finansieringsselskaber og investorer med henblik på at sikre en tilstrækkelig og optimal finansiering af såvel de enkelte projekter som den samlede portefølje samt udviklingsaktiviteterne i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditfaciliteter og dermed at koncernen sikrer en tilstrækkelig støtte, således selskabets og koncernens likviditetsberedskab er tilstrækkeligt for at både selskabet og koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

11

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets projektejendom, bestående af boligejendom, som ombygges i tre faser, er fastsat til dagsværdi baseret på beregning efter normalindtjeningsmodellen. Fase et er færdigopført seneste regnskabsår, mens fase to er færdigopført i indeværende regnskabsår. Fase tre er påbegyndt i regnskabsåret. Fase et og to er 100 % færdigopført pr. 31. december 2018, mens fase tre anses for 41 % opført pr. 31. december 2018, hvorved der er indregnet en forholdsmæssig dagsværdiregulering opgjort på baggrund af ejendommens forventede dagsværdi, når denne er færdigopført. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi af de tre faser er den mest pålidelige måling af dagsværdien pr. 31. december 2018.

Der er fuld udlejningsaktivitet i fase et og to og kun et lejemål heri står tomt pr. statusdagen, hvilket skyldes almindelig udskiftning af lejer. Der er endnu ikke indgået lejekontrakter for ovennævnte fase tre. For fase tre er der reguleret for tomgangsleje frem til forventet udlejningstidspunkt i det kommende regnskabsår. I afsatte færdiggørelsesomkostninger er der indarbejdet sikkerhedsmargin i forhold til uforudsete udgifter.

Dagsværdien af fase tre udgør 4.228 tkr. pr. 31. december 2018, hvoraf årets dagsværdiregulering udgør en nedskrivning på 152 tkr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

12

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Åparken ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelse samt udskudt skat.

Momsreguleringsforpligtelse er opgjort med udgangspunkt i fratrukket moms på opførelse af ejendomme, hvor der efterfølgende er ændret anvendelse.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.