



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

A.E. Z-PROJEKTET A/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2019

Anders Mejlholm Larsen

CVR-NR. 36 39 69 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A.E. Z-Projektet A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	Telefon: +45 98 38 18 88 Hjemmeside: www.zhuset.dk E-mail: anders.l@enggaard.dk
	CVR-nr.: 36 39 69 89 Stiftet: 26. september 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enggaard, formand Jens Enggaard Asger Enggaard
Direktion	Asger Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Nibevej 6 9230 Aalborg SV
	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A.E. Z-Projektet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 30. april 2019

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Jørgen Enggaard
Formand

Jens Enggaard

Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i A.E. Z-Projektet A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A.E. Z-Projektet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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 og pengestrømme 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.

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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Aalborg, den 30. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

HOVED- OG NØGLETAL

	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Resultatopgørelse				
Bruttoresultat.....	48.659	97.329	46.185	-37
Driftsresultat.....	48.659	97.329	48.406	-37
Finansielle poster, netto.....	746	-2.899	1.298	752
Årets resultat før skat.....	39.405	77.630	49.703	715
Årets resultat.....	30.531	60.547	38.768	631
Balance				
Balancesum.....	209.679	289.687	326.796	223.698
Egenkapital.....	200.622	220.091	159.544	120.776
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	28.714	184.708	5.566	-101.514
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-7	-63.900	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-50.000	-106.338	4.765	101.572
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-195	-63.900	0	0
Nøgletal				
Soliditetsgrad.....	95,7	76,0	48,8	54,0
Egenkapitalforrentning.....	14,5	31,9	27,7	0,9

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse og salg af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et resultat på 30.531 tkr. Egenkapitalen udgør 200.622 tkr. pr. 31. december 2018, svarende til en soliditet på 95,7 %.

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

I 2019 forventes et tilfredsstillende resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		48.658.849	97.329
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-10.000.000	-16.800
Andre finansielle indtægter.....	1	754.955	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-9.103	-2.899
RESULTAT FØR SKAT		39.404.701	77.630
Skat af årets resultat.....	3	-8.873.786	-17.083
ÅRETS RESULTAT	4	30.530.915	60.547

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme under opførelse.....		6.316.719	7.100
Investeringsejendomme.....		30.000.000	40.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	36.316.719	47.100
ANLÆGSAKTIVER.....		36.316.719	47.100
Handelsejendomme.....		57.832.448	170.686
Varebeholdninger.....		57.832.448	170.686
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		452.686	13.250
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		98.347.612	0
Udskudte skatteaktiver.....	6	12.225.933	14.883
Andre tilgodehavender.....		936.966	18.909
Tilgodehavender.....		111.963.197	47.042
Likvide beholdninger.....		3.566.373	24.859
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		173.362.018	242.587
AKTIVER.....		209.678.737	289.687
PASSIVER			
Selskabskapital.....	7	20.000.000	20.000
Overført overskud.....		80.622.192	150.091
Forslag til udbytte.....		100.000.000	50.000
EGENKAPITAL.....		200.622.192	220.091
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.315.000	16.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.320.744	2.045
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	23.525
Selskabsskat.....		6.011.720	26.737
Anden gæld.....		409.081	469
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.056.545	69.596
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.056.545	69.596
PASSIVER.....		209.678.737	289.687
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Koncernregnskab	11		
Medarbejderforhold	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	20.000.000	150.091.277	50.000.000	220.091.277
Betalt udbytte.....			-50.000.000	-50.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-69.469.085	100.000.000	30.530.915
Egenkapital 31. december 2018.....	20.000.000	80.622.192	100.000.000	200.622.192

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2018 kr.	2017 tkr.
Årets resultat.....	30.530.915	60.547
Værdiregulering af investeringsejendomme tilbageført.....	10.000.000	16.800
Skat af årets resultat tilbageført.....	8.873.786	17.083
Betalt selskabsskat.....	-26.941.516	-17.434
Ændring i ejendomme.....	113.643.657	130.146
Ændring i tilgodehavender.....	-67.578.664	-21.814
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	-39.814.491	-620
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	28.713.687	184.708
Investering i materielle anlægsaktiver.....	-194.959	-63.900
Salg af materielle anlægsaktiver.....	188.000	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-6.959	-63.900
Indfrielse/optagelse af byggekredit.....	0	-106.338
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-50.000.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-50.000.000	-106.338
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-21.293.272	14.470
Likvider 1. januar.....	24.859.645	10.389
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	3.566.373	24.859
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	3.566.373	24.859
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	3.566.373	24.859

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	751.037	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.918	0	
	754.955	0	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	0	2.333	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.103	566	
	9.103	2.899	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.011.720	26.737	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	204.767	0	
Regulering af udskudt skat.....	2.657.299	-9.654	
	8.873.786	17.083	
 Forslag til resultatdisponering			 4
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	100.000.000	50.000	
Overført resultat.....	-69.469.085	10.547	
	30.530.915	60.547	
 Materielle anlægsaktiver			 5
	Investerings- ejendomme under opførelse	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....	7.099.830	56.800.000	
Tilgang.....	194.959	0	
Afgang.....	-978.070	0	
Kostpris 31. december 2018.....	6.316.719	56.800.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	-16.800.000	
Årets værdireguleringer.....	0	-10.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	-26.800.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	6.316.719	30.000.000	

NOTER

Note

Investerings ejendommene er beliggende i Aarhus og består af en P-kælder. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investerings ejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 1.900 - 2.100 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav i intervallet 6,00 - 7,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Udskudt skatteaktiv

6

	2018 kr.	2017 tkr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	14.883.232	5.229
Regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	-2.657.299	9.654
Udskudt skatteaktiv 31. december.....	12.225.933	14.883

Hensættelse til udskudt skat vedrører primært forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på ejendomme.

Det indregnede skatteaktiv vedrører primært forskelle i skattemæssig og regnskabsmæssig værdi af ejendomme. Det udskudte skatteaktiv forventes fuldt udnyttet indenfor 3-5 år i takt med, at der er overensstemmelse mellem det skattemæssige og regnskabsmæssige salgstidspunkt.

	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 20.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	20.000.000	20.000
	20.000.000	20.000

7

Eventualposter mv.

8

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 A. Enggaard Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Der er tinglyst ejerpantebreve for nom. 488.000 tkr. i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør samlet 94.149 tkr. Ejerpantebrevene er i behold.

Der er tinglyst pantebrev til ejerforening for nom. 40 tkr. i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 94.149 tkr.

Af selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2018 udgør deponerede midler vedrørende salg af ejendomme 2.076 tkr.

Nærtstående parter

10

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup, Danmark, har bestemmende indflydelse og er selskabets ultimative modervirksomhed.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets transaktioner med nærtstående parter i året omfatter udført entrepri se på selskabets beholdning af ejendomme, lån samt administration.

Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL § 98c, stk. 7, hvorefter transaktionerne ikke specificeres yderligere.

Grundlaget for forbindelsen med de nærtstående parter er via sammenfald i direkte/indirekte ejerandele og ledelsesmedlemmer.

Koncernregnskab

11

Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J.

Medarbejderforhold

12

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.E. Z-Projektet A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration 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 omkostninger indeholder rente- og låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger til finansiering af opførelse af handelsejendomme indregnes i kostprisen.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringssejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Handelsejendomme og handelsejendomme under opførelse

Handelsejendomme og handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført.

I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.