

# König Est ApS

Sandbjergvej 31, 2970 Hørsholm  
CVR-nr. 36 71 07 99

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.08.17

Dennis König  
Dirigent

---

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 22 |

---

---

**Selskabet**

---

König Est ApS  
Sandbjergvej 31  
2970 Hørsholm  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 36 71 07 99  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Dennis König

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

König Est Holding ApS, Rudersdal

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for König Est 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. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 28. august 2017

**Direktionen**

Dennis König

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i Konig Est ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Konig Est ApS for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17, 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. 30.06.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 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. 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

Søborg, den 28. august 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen  
Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed efter skøn fra direktionen samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

Selskabet har primo august 2017 indhentet en ekstern vurdering fra uvildig vurderingsmand for opnåelse af bekræftelse af ledelsens egen vurdering af dagsværdierne.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.16 - 30.06.17 udviser et resultat på DKK 6.834.767 mod DKK 4.097.795 for tiden 01.04.15 - 30.06.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.982.562.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



|                                                   | 2016/17          | 01.04.15         |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                              | DKK              | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.243.472</b> | <b>7.334.948</b> |
| 2 Personaleomkostninger                           | -80.094          | -1.611.667       |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>1.163.378</b> | <b>5.723.281</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -67.465          | -57.302          |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>1.095.913</b> | <b>5.665.979</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 6.703.314        | 0                |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>7.799.227</b> | <b>5.665.979</b> |
| Finansielle indtægter                             | 1.942.403        | 178.250          |
| Finansielle omkostninger                          | -905.449         | -576.804         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>8.836.181</b> | <b>5.267.425</b> |
| Skat af årets resultat                            | -2.001.414       | -1.169.630       |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>6.834.767</b> | <b>4.097.795</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                  |                  |
| Overført resultat                                 | 6.834.767        | 4.097.795        |
| <b>I alt</b>                                      | <b>6.834.767</b> | <b>4.097.795</b> |

|                                              | 30.06.17          | 30.06.16          |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                         | DKK               | DKK               |
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 20.815.000        | 8.670.889         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 245.425           | 229.210           |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>21.060.425</b> | <b>8.900.099</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>21.060.425</b> | <b>8.900.099</b>  |
| Varer under fremstilling                     | 0                 | 1.923.753         |
| Fremstillede varer og handelsvarer           | 16.342.228        | 0                 |
| Forudbetalinger for varer                    | 500.000           | 0                 |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>                | <b>16.842.228</b> | <b>1.923.753</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 1.160.000         | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 704.000           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        | 727.904           | 757.438           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>2.591.904</b>  | <b>757.438</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>972</b>        | <b>76.628</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>19.435.104</b> | <b>2.757.819</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>40.495.529</b> | <b>11.657.918</b> |

|                                              | 30.06.17          | 30.06.16          |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                              | DKK               | DKK               |
| <b>PASSIVER</b>                              |                   |                   |
| Note                                         |                   |                   |
| Selskabskapital                              | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                            | 10.932.562        | 4.097.795         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>10.982.562</b> | <b>4.147.795</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                | 1.477.000         | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>1.477.000</b>  | <b>0</b>          |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter             | 10.734.104        | 0                 |
| 4 Gæld til øvrige kreditinstitutter          | 6.137.656         | 5.000.000         |
| 4 Deposita                                   | 416.517           | 0                 |
| 4 Selskabsskat                               | 524.414           | 1.169.630         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>17.812.691</b> | <b>6.169.630</b>  |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 7.651.015         | 0                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 101.595           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 121.579           | 88.775            |
| Selskabsskat                                 | 1.169.630         | 0                 |
| Anden gæld                                   | 1.179.457         | 1.251.718         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>10.223.276</b> | <b>1.340.493</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>28.035.967</b> | <b>7.510.123</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>40.495.529</b> | <b>11.657.918</b> |

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.07.16                           | 50.000          | 4.097.795         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 6.834.767         |
| Saldo pr. 30.06.17                           | 50.000          | 10.932.562        |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsræssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en faktor i forhold til ejendommens huslejeindtægt (nettolejen) og lejeniveau.

Selskabet har primo august 2017 indhentet en ekstern vurdering fra uvildig vurderingsmand for opnåelse af bekræftelse af ledelsens egen vurdering af dagsværdierne.

|  |         |          |
|--|---------|----------|
|  |         | 01.04.15 |
|  | 2016/17 | 30.06.16 |
|  | DKK     | DKK      |

## 2. Personalemkostninger

|                                          |        |           |
|------------------------------------------|--------|-----------|
| Lønninger                                | 74.326 | 1.609.423 |
| Andre omkostninger til social sikring    | 3.881  | 2.244     |
| Andre personaleomkostninger              | 1.887  | 0         |
| I alt                                    | 80.094 | 1.611.667 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1      | 1         |

## 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                                  | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kostpris pr. 01.07.16                        | 8.670.889                  | 286.512                                       |
| Tilgang i året                               | 6.427.107                  | 83.680                                        |
| Overførsler i årets løb til/fra andre poster | -986.310                   | 0                                             |
| Kostpris pr. 30.06.17                        | 14.111.686                 | 370.192                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.07.16           | 0                          | -57.302                                       |
| Afskrivninger i året                         | 0                          | -67.465                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.06.17           | 0                          | -124.767                                      |
| Dagsværdireguleringer i året                 | 6.703.314                  | 0                                             |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.06.17           | 6.703.314                  | 0                                             |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17           | 20.815.000                 | 245.425                                       |

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.06.17 | Gæld i alt<br>30.06.16 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 0                      | 10.734.104             | 0                      |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0                      | 6.137.656              | 5.000.000              |
| Deposita                          | 0                      | 416.517                | 0                      |
| Selskabsskat                      | 0                      | 524.414                | 1.169.630              |
| I alt                             | 0                      | 17.812.691             | 6.169.630              |

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 10 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7, i alt t.DKK 70. Selskabet har en anvisningsforpligtelse til tredjemand på i alt t.DKK 117.

Selskabet har indgået lejekontrakter med opsigelsesvarsel på 3 måneder og en gennemsnitlig leje på t.DKK 27, i alt t.DKK 81.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Konig Est Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har ved underskrevet købsaftale forpligtet sig til ejendomshandel for i alt t.DKK 13.000. Heraf er t.kr. 500 deponeret hos mægler.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.734 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.112.

Af selskabets varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.017, skønnes t.DKK 1.098 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.441, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.734 samt selskabets varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.017.

Der er i selskabets varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.017, tinglyst øvrige hæftelser på i alt t.DKK 153 overfor ejerforeninger.

## **7. Anvendt regnskabspraksis**

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse .

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### **LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|                                         | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0                                       |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.