

Frost & Kjøller Ejendomme A/S

Danmarksgade 28, st. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 36 95 01 45

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.19

Anne Mette Frost
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

Frost & Kjøller Ejendomme A/S
c/o Frost & Kjøller Ejendomme
Danmarksgade 28, st. th.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 36 95 01 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Anne Mette Frost

Bestyrelse

Anne Mette Frost
Ole Møller Kristensen
Karsten Henneberg Bech
Casper Borgen Kjøller

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Frost & Kjøller Ejendomme 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. april 2019

Direktionen

Anne Mette Frost

Bestyrelsen

Anne Mette Frost

Ole Møller Kristensen

Karsten Henneberg Bech

Casper Borgen Kjøller

Til kapitalejeren i Frost & Kjøller Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frost & Kjøller Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

Aalborg, den 30. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29499

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i direkte eller via besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder at drive drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 129.617 mod DKK 708.327 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.432.820.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, henset til at selskabet fortsat er i en ekspansionsfase.

Ved bedømmelsen af selskabets soliditet skal det tages i betragtning at selskabet har ansvarlig lånekapital for t.DKK 87.966.

Endvidere skal det ved bedømmelsen af årets resultat tages i betragtning, at resultatet er påvirket af en række forhold, der ikke direkte kan relateres til indeværende års drift af selskabets og datterselskabernes investeringsejendomme, herunder bl.a. omfattende:

- Fortjenester/tab og værdiregulering af udlejningsejendomme, relateret til selskabets/datterselskabernes ejerperiode herfor, t.DKK +4.184
- Afholdte etableringsomkostninger vedr. erhvervede og kommende ejendomsprojekter, t.DKK -995
- Afholdte finansieringsomkostninger vedr. erhvervede og kommende ejendomsprojekter, afholdt forud for overtagelsen af disse, t.DKK -3.098

Ovenstående skal endvidere ses i sammenhæng med, at selskabet fortsat er i en ekspansionsfase, hvor ejendomsporteføljen løbende bliver udvidet, hvorfor en række af de i året erhvervede ejendomsprojekter ikke har genereret et fuldt års indtjening, ligesom der såvel i tidligere år som i indeværende år er indgået aftaler om ejendomsprojekter, som selskabet først kommer til at erhverve i kommende regnskabsår.

Som følge af selskabets strategi om at afdække en væsentlig del af selskabets og datterselskabers fremtidige renterisiko, er der indgået renteswaps. Disse har for indeværende regnskabsår belastet selskabets egenkapital med netto t.DKK 2.247 henførbart til negativ udvikling i markedsværdien af disse. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, henset til at selskabet fortsat er i en ekspansionsfase.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	373.832	1.746.240
1	Personaleomkostninger	-1.023.033	-814.405
	Resultat før af- og nedskrivninger	-649.201	931.835
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.394	-5.993
	Resultat før dagsværdireguleringer	-662.595	925.842
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-948.035	1.496.596
	Resultat af primær drift	-1.610.630	2.422.438
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.972.671	2.040.817
3	Andre finansielle indtægter	537.178	355.178
4	Andre finansielle omkostninger	-8.850.483	-4.482.737
	Resultat før skat	-1.951.264	335.696
	Skat af årets resultat	2.080.881	372.631
	Årets resultat	129.617	708.327
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.849.848	1.915.895
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
	Overført resultat	-5.720.231	-1.307.568
	I alt	129.617	708.327

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	55.344.057	61.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.257	31.652
5 Materielle anlægsaktiver i alt	55.362.314	61.431.652
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.594.881	20.948.646
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.733.310	13.114.164
Andre tilgodehavender	19.000.000	11.250.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	80.328.191	45.312.810
Anlægsaktiver i alt	135.690.505	106.744.462
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.411.569	0
Udskudt skatteaktiv	1.055.525	0
Tilgodehavende selskabsskat	20.507	85.789
Andre tilgodehavender	584.205	5.801.320
7 Tilgodehavender i alt	7.071.806	5.887.109
Omsætningsaktiver i alt	7.071.806	5.887.109
Aktiver i alt	142.762.311	112.631.571

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.082.056	2.232.208
Overført resultat	-5.149.236	2.818.740
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Egenkapital i alt	3.432.820	5.650.948
Hensættelser til udskudt skat	0	1.004.849
Hensatte forpligtelser i alt	0	1.004.849
8 Ansvarlig lånekapital	87.965.894	54.688.576
8 Gæld til realkreditinstitutter	38.296.217	45.606.327
8 Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.192	170.407
8 Deposita	609.534	692.901
Langfristede gældsforpligtelser i alt	127.007.837	101.158.211
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.171.668	1.920.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	730.889	1.303.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.974	371.857
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.078.428	1.078.456
Anden gæld	208.695	143.905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.321.654	4.817.563
Gældsforpligtelser i alt	139.329.491	105.975.774
Passiver i alt	142.762.311	112.631.571

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	500.000	316.313	4.126.308	220.000
Betalt udbytte	0	0	0	-220.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.915.895	-1.307.568	100.000
Saldo pr. 31.12.17	500.000	2.232.208	2.818.740	100.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	500.000	2.232.208	2.818.740	100.000
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-2.247.745	0
Forslag til resultatdisponering	0	5.849.848	-5.720.231	0
Saldo pr. 31.12.18	500.000	8.082.056	-5.149.236	0

	2018	2017
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	893.221	662.753
Pensioner	26.116	0
Andre omkostninger til social sikring	21.225	4.923
Andre personaleomkostninger	82.471	146.729
I alt	1.023.033	814.405
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	1

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.040.817
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7.984.219	0
Afskrivning på goodwill	-11.548	0
I alt	7.972.671	2.040.817

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	537.178	355.178
----------------------------------	---------	---------

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	257.152	81.540
Renteomkostninger i øvrigt	8.593.331	4.401.197
I alt	8.850.483	4.482.737

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	54.045.871	40.444
Tilgang i året	883.078	0
Afgang i året	-5.001.481	0
Kostpris pr. 31.12.18	49.927.468	40.444
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-8.793
Afskrivninger i året	0	-13.394
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-22.187
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	7.354.129	0
Dagsværdireguleringer i året	-589.021	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.348.519	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	5.416.589	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	55.344.057	18.257

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,0% - 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	18.591.516
Tilgang i året	14.921.309
Kostpris pr. 31.12.18	33.512.825
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	2.357.130
Afskrivninger på goodwill	-11.548
Årets resultat fra kapitalandele	7.984.219
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-2.247.745
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	8.082.056
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	41.594.881
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Elektravej 5 ApS, Aalborg	100%
Kayerødsgade 2 ApS, Aalborg	100%
Larsensvej IVS, Aalborg	100%
Blæsborgvej A/S, Danmark	100%
Hasserislund 4 ApS, Aalborg	100%
Malle9 ApS, Aalborg	100%
Malle 3 ApS, Aalborg	100%

31.12.18	31.12.17
DKK	DKK

7. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	19.000.000	11.250.000
--	------------	------------

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Ansvarlig lånekapital	4.745.193	81.153.174	92.711.087	56.138.576
Gæld til realkreditinstitutter	426.475	37.017.137	38.722.692	46.076.327
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	136.192	136.192	170.407
Deposita	0	609.534	609.534	692.901
I alt	5.171.668	118.916.037	132.179.505	103.078.211

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har for sine datterselskaber afgivet tilsagn om opretholdelse af lån, hvorved selskabet i perioden frem til udgangen af regnskabsåret den 31.12.2019 ikke vil forlange lån på t.DKK 19.733 tilbagekaldt, ligesom selskabet ikke vil forlange renter af tilgodehavendet udbetalt.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.723 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 55.344.

11. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer 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.

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- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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.

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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 ikke 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".

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.