



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AKTIESELSKABET TLK AF 1971**  
**BALTICAGADE 15 1., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. november 2018

---

Gabriel Rohde

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet TLK af 1971 Balticagade 15 1. 8000 Aarhus C
	Telefon: +45 86 13 40 33 Telefax: +45 86 13 65 05 Hjemmeside: <a href="http://www.tlk.dk">www.tlk.dk</a> E-mail: <a href="mailto:tlk@tlk.dk">tlk@tlk.dk</a>
	CVR-nr.: 37 08 80 13 Stiftet: 6. april 1971 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Bestyrelse</b>	Gabriel Rohde, formand Preben Kjær Pedersen Flemming Gade Larsen Lena Kirsten Stauner Rohde Trine Jytte Pedersen
<b>Direktion</b>	Preben Kjær Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Advokat Gabriel Rohde Henriettevej 31 2920 Charlottenlund

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Aktieselskabet TLK af 1971.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. oktober 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Preben Kjær Pedersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Gabriel Rohde  
Formand

\_\_\_\_\_  
Preben Kjær Pedersen

\_\_\_\_\_  
Flemming Gade Larsen

\_\_\_\_\_  
Lena Kirsten Stauner Rohde

\_\_\_\_\_  
Trine Jytte Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Aktieselskabet TLK af 1971*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet TLK af 1971 for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 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.
- 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.

Aarhus, den 2. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt drift af ejendomsadministration.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Egne kapitalandele

	2018	2017
	kr.	kr.
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.580 stk. a nom. 500 kr.....	790.000	790.000
Egne aktier, 20 stk. a nom. 500 kr.....	10.000	10.000
	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Egne aktier 20 stk a 500 kr .....	1,3	1,3
	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.417.735</b>	<b>5.257.028</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.787.245	-2.961.945
Af- og nedskrivninger.....		-62.835	-59.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.488.127	3.135.074
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.055.782</b>	<b>5.371.057</b>
Res. af kapitalandele i associerede virksomheder.....		4.189.212	1.007.703
Andre finansielle indtægter.....		570	351.303
Andre finansielle omkostninger.....	2	-353.248	-1.132.487
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>10.892.316</b>	<b>5.597.576</b>
Skat af årets resultat.....	3	-2.196.777	-1.594.070
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.695.539</b>	<b>4.003.506</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.872.143	1.245.277
Overført resultat.....		3.823.396	1.758.229
<b>I ALT</b> .....		<b>8.695.539</b>	<b>4.003.506</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		78.884	120.930
Investeringsjendomme.....		81.792.239	76.796.825
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>81.871.123</b>	<b>76.917.755</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		13.658.555	10.169.344
Andre værdipapirer.....		900.000	900.000
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		90.945	90.945
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.649.500</b>	<b>11.160.289</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>96.520.623</b>	<b>88.078.044</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		152.836	224.819
Andre tilgodehavender.....		50.229	26.038
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>203.065</b>	<b>250.857</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		42.000	45.240
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>42.000</b>	<b>45.240</b>
Likvide beholdninger.....		10.117	2.312.219
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>255.182</b>	<b>2.608.316</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>96.775.805</b>	<b>90.686.360</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		800.000	800.000
Reserve for opskrivninger.....		895.400	895.400
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.946.087	6.073.944
Overført overskud.....		25.438.497	21.602.601
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>38.079.984</b>	<b>30.371.945</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		6.908.925	5.288.023
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.908.925</b>	<b>5.288.023</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.505.015	47.978.276
Forudbetalinger og deposita.....		1.791.271	1.796.130
Selskabsskat.....		526.500	636.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>49.822.786</b>	<b>50.410.747</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	482.000	496.000
Gæld til pengeinstitutter.....		202.738	2.525.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.476	494.805
Anden gæld.....		1.175.896	1.099.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.964.110</b>	<b>4.615.645</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>51.786.896</b>	<b>55.026.392</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>96.775.805</b>	<b>90.686.360</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 5 (2016/17: 6)			
Løn og gager.....	2.617.888	2.807.769	
Pensioner.....	80.689	80.495	
Andre omkostninger til social sikring.....	18.090	23.478	
Andre personaleomkostninger.....	70.578	50.203	
	<b>2.787.245</b>	<b>2.961.945</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	102.123	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	353.248	1.030.364	
	<b>353.248</b>	<b>1.132.487</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	577.500	683.716	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.625	0	
Regulering af udskudt skat.....	1.620.902	910.354	
	<b>2.196.777</b>	<b>1.594.070</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2017.....	414.561	63.658.100	
Tilgang.....	20.789	507.287	
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>	<b>435.350</b>	<b>64.165.387</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....	293.631	0	
Årets afskrivninger.....	62.835	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....</b>	<b>356.466</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....	0	13.138.725	
Årets værdireguleringer.....	0	4.488.127	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>17.626.852</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>	<b>78.884</b>	<b>81.792.239</b>	

## NOTER

## Note

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 3 boligejendomme og 6 udlejede beboelseslejligheder placeret i Aarhus C.

Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en periode på 200 år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Det gennemsnitlige driftsafkast før skat for de kommende 5 år vurderes at udgøre henholdsvis 147 tkr., 1.002 tkr., 399 tkr., 538 tkr. og 625 tkr. for ejendommene, hvilket bygger på et årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på henholdsvis 1.245 kr., 1.454 kr., 1.611 kr., 1.661 kr. og 1.686 kr., gns. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 76 tkr., 307 tkr., 78 tkr., 192 tkr. og 302 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 2,4% - 3,6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ejendommen der er indregnet med 2,4% i afkastsats er udmatrikuleret i ejerlejligheder og indeholder derfor en betydelig upside.

Afkastkravet på 3-4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C.

**Finansielle anlægsaktiver**

5

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2017.....	3.200.000	4.600	90.945
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>	<b>3.200.000</b>	<b>4.600</b>	<b>90.945</b>
Opskrivninger 1. juli 2017.....	6.969.343	895.400	0
Udloddet resultat .....	-700.000	0	0
Årets opskrivninger .....	4.189.212	0	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2018.....</b>	<b>10.458.555</b>	<b>895.400</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>	<b>13.658.555</b>	<b>900.000</b>	<b>90.945</b>

## NOTER

## Note

## Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	800.000	895.400	6.073.944	21.602.601	1.000.000	30.371.945
Betalt udbytte.....					-1.000.000	-1.000.000
Udbytte af egne aktier.....				12.500		12.500
Forslag til årets resultatdisponerin g.....			3.872.143	3.823.396	1.000.000	8.695.539
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>800.000</b>	<b>895.400</b>	<b>9.946.087</b>	<b>25.438.497</b>	<b>1.000.000</b>	<b>38.079.984</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	48.474.276	47.987.015	482.000	46.423.322
Forudbetalinger og deposita.....	1.796.130	1.791.271	0	1.791.271
Selskabsskat.....	636.341	526.500	0	0
	<b>50.906.747</b>	<b>50.304.786</b>	<b>482.000</b>	<b>48.214.593</b>

## Eventualposter mv.

8

## Eventualforpligtelser

Selskabet deltager som komplementar i K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1.

Der påhviler selskabet de sædvanlige branchemæssige garantier i forbindelse med ejendoms- og byggeadministration.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.568 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Willemoesgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2018 udgør 6.190 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.668 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Nordborggade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2018 udgør 28.150 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.791 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Heibergsgade 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2018 udgør 11.643 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.411 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Ole Rømers Gade 98, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2018 udgør 16.220 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.804 tkr. er der givet pant i ejendommen beliggende Ole Rømers Gade 100, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2018 udgør 19.589 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt 7.300 tkr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Disse er fordelt således:

Willemoesgade 3, 4. tv., 150 tkr.

Nordborggade: 1.150 tkr.

Heibergsgade 9: 3.000 tkr.

Ole Rømers Gade 98: 1.500 tkr.

Ole Rømers Gade 100: 1.500 tkr.

Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 203 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet TLK af 1971 for 2017/18 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

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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-5 år	0

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en DCF-værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens fremtidige pengestrømme.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andelsbeviser i andelsboligforeninger. Disse andelsbeviser måles til dagsværdi på balancedagen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

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

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.