

---

# ***TF Udlejning ApS***

Elmegade 31, 4400 Kalundborg

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 37 25 86 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2019

Tom Frederiksen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for TF Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. april 2019

## Direktion

Tom Frederiksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TF Udlejning ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for TF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 30. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

TF Udlejning ApS  
Elmegade 31  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 37 25 86 95  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kalundborg

**Direktion**

Tom Frederiksen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Gl. Torv 5  
4200 Slagelse

## Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Resultat af ordinær primær drift	1.321	1.107	895	713
Resultat før finansielle poster	1.321	1.107	895	713
Resultat af finansielle poster	-464	-406	-307	-207
Årets resultat	669	546	455	383
<b>Balance</b>				
Balancesum	20.765	21.007	15.616	12.624
Egenkapital	3.283	4.114	3.568	3.313
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-1.852	1.042	1.158	578
- investeringsaktivitet	3.067	-5.748	-3.335	-38
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-115	-5.748	-3.335	-38
- finansieringsaktivitet	228	5.911	-695	-540
Årets forskydning i likvider	1.443	1.205	-2.872	0
<b>Nøgletal i %</b>				
Afkastningsgrad	6,4%	5,3%	5,7%	5,6%
Soliditetsgrad	15,8%	19,6%	22,8%	26,2%
Forrentning af egenkapital	18,1%	14,2%	13,2%	12,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for TF Udlejning ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 669.202, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.283.237.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.755.774</b>	<b>1.566.994</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-435.115	-459.596
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.320.659</b>	<b>1.107.398</b>
Finansielle indtægter	2	28.595	0
Finansielle omkostninger	3	-492.210	-405.595
<b>Resultat før skat</b>		<b>857.044</b>	<b>701.803</b>
Skat af årets resultat	4	-187.842	-155.491
<b>Årets resultat</b>		<b>669.202</b>	<b>546.312</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		669.202	-953.688
		<b>669.202</b>	<b>546.312</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		17.401.684	20.904.056
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>17.401.684</b>	<b>20.904.056</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.401.684</b>	<b>20.904.056</b>
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>3.182.467</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		130.447	0
Selskabsskat		0	103.434
Periodeafgrænsningsposter		50.350	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>180.797</b>	<b>103.434</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.363.264</b>	<b>103.434</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.764.948</b>	<b>21.007.490</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.158.237	2.489.035
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>3.283.237</b>	<b>4.114.035</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	461.776	440.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>461.776</b>	<b>440.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.632.817	5.409.213
Kreditinstitutter		1.138.685	0
Deposita		229.568	296.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>14.001.070</b>	<b>5.705.781</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	627.195	158.953
Kreditinstitutter	9	573.957	7.465.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	186.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.303.386	2.760.463
Selskabsskat		166.166	0
Deposita		115.223	129.223
Anden gæld		232.938	47.339
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.018.865</b>	<b>10.747.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.019.935</b>	<b>16.453.355</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.764.948</b>	<b>21.007.490</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		669.202	546.312
Reguleringer	10	1.086.572	1.020.682
Ændring i driftskapital	11	-3.247.711	28.587
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-1.491.937</b>	<b>1.595.581</b>
Renteindbetalinger og lignende		28.595	0
Renteudbetalinger og lignende		-492.210	-405.595
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-1.955.552</b>	<b>1.189.986</b>
Betalt selskabsskat		103.434	-148.368
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-1.852.118</b>	<b>1.041.618</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-115.210	-5.747.538
Materielle anlægsaktiver overført til varebeholdning		3.182.467	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>3.067.257</b>	<b>-5.747.538</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.110.799	-158.421
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-6.104.457	0
Ændring af mellemregning med tilknyttede virksomheder		-1.587.524	272.093
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-67.000	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		13.798.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		1.800.000	5.797.365
Betalt udbytte		-1.500.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>228.220</b>	<b>5.911.037</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.443.359</b>	<b>1.205.117</b>
Likvider 1. januar		-1.667.738	-2.872.855
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-224.379</b>	<b>-1.667.738</b>
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-224.379	-1.667.738
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-224.379</b>	<b>-1.667.738</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	435.115	459.596
	<b>435.115</b>	<b>459.596</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	25.389	0
Andre finansielle indtægter	3.206	0
	<b>28.595</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	74.355	101.875
Andre finansielle omkostninger	417.855	303.720
	<b>492.210</b>	<b>405.595</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	166.166	-103.434
Årets udskudte skat	21.676	258.925
	<b>187.842</b>	<b>155.491</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	188.550	154.397
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-708	1.094
	<b>187.842</b>	<b>155.491</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	22.008.155
Tilgang i årets løb	115.210
Overførsler i årets løb	<u>-3.335.410</u>
Kostpris 31. december	<u>18.787.955</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.104.099
Årets afskrivninger	435.115
Overførsler i årets løb	<u>-152.943</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.386.271</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>17.401.684</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>

## 6 Varebeholdninger

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Ejendomme	<u>3.182.467</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.182.467</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	2.489.035	1.500.000	4.114.035
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>669.202</u>	<u>0</u>	<u>669.202</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.158.237</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.283.237</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-237.962	450.568
Varebeholdninger (ejendomme)	700.142	0
Låneomkostninger	-404	-10.468
	<b>461.776</b>	<b>440.100</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.061.497	3.010.611
Mellem 1 og 5 år	2.571.320	2.398.602
Langfristet del	12.632.817	5.409.213
Inden for 1 år	627.195	158.953
	<b>13.260.012</b>	<b>5.568.166</b>

### Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	1.138.685	0
Langfristet del	1.138.685	0
Inden for 1 år	349.578	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	224.379	7.465.103
Kortfristet del	573.957	7.465.103
	<b>1.712.642</b>	<b>7.465.103</b>

### Deposita

Mellem 1 og 5 år	229.568	296.568
Langfristet del	229.568	296.568
Øvrige deposita	115.223	129.223
	<b>344.791</b>	<b>425.791</b>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-28.595	0
Finansielle omkostninger	492.210	405.595
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	435.115	459.596
Skat af årets resultat	187.842	155.491
	<u><b>1.086.572</b></u>	<u><b>1.020.682</b></u>
<b>11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-3.182.467	0
Ændring i tilgodehavender	-50.350	0
Ændring i leverandører m.v.	-14.894	28.587
	<u><b>-3.247.711</b></u>	<u><b>28.587</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>17.401.684</u>	<u>17.208.944</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for eget mellemværende med Jyske Bank:		
Ejerpantebrev på TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger (opført under varebeholdninger pr. 31/12 18) med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>3.182.467</u>	<u>3.229.932</u>

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabernes mellemværende med Jyske Bank.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tom Frederiksen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TF Udlejning ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder forsikringer, ejendomsskatter og andre administrationsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme der er optaget til handel.

Ejendommene er overført fra anlægsaktiver til bogført værdi som i al væsentlighed forventes at komme til at svare til salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende salg af ejendomme.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$