
TF Udlejning ApS

Elmegade 31, 4400 Kalundborg

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 37 25 86 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/4 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 16. april 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 16. april 2020

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 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	634	1.321	1.107	895	713
Resultat før finansielle poster	634	1.321	1.107	895	713
Resultat af finansielle poster	-423	-464	-406	-307	-207
Årets resultat	177	669	546	455	383
Balance					
Balancesum	17.865	20.765	21.007	15.616	12.624
Egenkapital	3.460	3.283	4.114	3.568	3.313
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	3.729	-1.852	1.042	1.158	578
- investeringsaktivitet	-468	3.067	-5.748	-3.335	-38
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-115	-5.748	-3.335	-38
- finansieringsaktivitet	-3.210	228	5.911	-695	-540
Årets forskydning i likvider	52	1.443	1.205	-2.872	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	3,5%	6,4%	5,3%	5,7%	5,6%
Soliditetsgrad	19,4%	15,8%	19,6%	22,8%	26,2%
Forrentning af egenkapital	5,2%	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 2019 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 2019 udviser et overskud på DKK 176.947, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 3.460.184.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		1.021.894	1.755.774
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-387.650	-435.115
Resultat før finansielle poster		634.244	1.320.659
Finansielle indtægter	2	26.106	28.595
Finansielle omkostninger	3	-449.127	-492.210
Resultat før skat		211.223	857.044
Skat af årets resultat	4	-34.276	-187.842
Årets resultat		176.947	669.202

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		176.947	669.202
		176.947	669.202

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		17.014.034	17.401.684
Materielle anlægsaktiver	5	17.014.034	17.401.684
Anlægsaktiver		17.014.034	17.401.684
Varebeholdninger	6	0	3.182.467
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		383.430	130.447
Andre tilgodehavender	7	467.731	0
Periodeafgrænsningsposter		0	50.350
Tilgodehavender		851.161	180.797
Omsætningsaktiver		851.161	3.363.264
Aktiver		17.865.195	20.764.948

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.335.184	3.158.237
Egenkapital	8	3.460.184	3.283.237
Hensættelse til udskudt skat	9	300.912	461.776
Hensatte forpligtelser		300.912	461.776
Gæld til realkreditinstitutter		12.149.908	12.632.817
Kreditinstitutter		0	1.138.685
Deposita		229.568	229.568
Langfristede gældsforpligtelser	10	12.379.476	14.001.070
Gæld til realkreditinstitutter	10	641.490	627.195
Kreditinstitutter	10	419.951	573.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.737	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.016	1.303.386
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		195.140	166.166
Deposita		115.223	115.223
Anden gæld		275.066	232.938
Kortfristede gældsforpligtelser		1.724.623	3.018.865
Gældsforpligtelser		14.104.099	17.019.935
Passiver		17.865.195	20.764.948
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		176.947	669.202
Reguleringer	11	844.947	1.086.572
Ændring i driftskapital	12	3.296.682	-3.247.711
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		4.318.576	-1.491.937
Renteindbetalinger og lignende		26.106	28.595
Renteudbetalinger og lignende		-449.127	-492.210
Pengestrømme fra ordinær drift		3.895.555	-1.955.552
Betalt selskabsskat		-166.166	103.434
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.729.389	-1.852.118
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-115.210
Materielle anlægsaktiver overført til varebeholdning		0	3.182.467
Udlån		-500.000	0
Modtagne afdrag		32.269	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-467.731	3.067.257
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.874.614	-6.110.799
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.240.898	-6.104.457
Ændring af mellemregning med tilknyttede virksomheder		-1.500.353	-1.587.524
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-67.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		6.406.000	13.798.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	1.800.000
Betalt udbytte		0	-1.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.209.865	228.220
Ændring i likvider		51.793	1.443.359
Likvider 1. januar		-224.379	-1.667.738
Likvider 31. december		-172.586	-224.379
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-172.586	-224.379
Likvider 31. december		-172.586	-224.379

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	387.650	435.115
	387.650	435.115
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.015	25.389
Andre finansielle indtægter	25.091	3.206
	26.106	28.595
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.843	74.355
Andre finansielle omkostninger	352.359	417.855
Kurstab ved indfrielse af kreditforeningslån	86.925	0
	449.127	492.210
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	195.140	166.166
Årets udskudte skat	-160.864	21.676
	34.276	187.842
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	46.469	188.550
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	1.007	-708
Skat faste tillæg, solgte ejendomme	-13.200	0
	34.276	187.842

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	18.787.955
Kostpris 31. december	<u>18.787.955</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.386.271
Årets afskrivninger	<u>387.650</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.773.921</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.014.034</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

6 Varebeholdninger

	2019	2018
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Ejendomme	0	3.182.467
	<u>0</u>	<u>3.182.467</u>

7 Andre tilgodehavender

Heraf forfalder DKK 428.105 til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	3.158.237	3.283.237
Årets resultat	0	<u>176.947</u>	<u>176.947</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>3.335.184</u>	<u>3.460.184</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	301.316	-237.962
Varebeholdninger (ejendomme)	0	700.142
Låneomkostninger	-404	-404
	300.912	461.776

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

10 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	9.544.638	10.061.497
Mellem 1 og 5 år	2.605.270	2.571.320
Langfristet del	12.149.908	12.632.817
Inden for 1 år	641.490	627.195
	12.791.398	13.260.012

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	0	1.138.685
Langfristet del	0	1.138.685
Inden for 1 år	247.365	349.578
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	172.586	224.379
Kortfristet del	419.951	573.957
	419.951	1.712.642

Deposita

Mellem 1 og 5 år	229.568	229.568
Langfristet del	229.568	229.568
Øvrige deposita	115.223	115.223
	344.791	344.791

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-26.106	-28.595
Finansielle omkostninger	449.127	492.210
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	387.650	435.115
Skat af årets resultat	34.276	187.842
	<u>844.947</u>	<u>1.086.572</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	3.182.467	-3.182.467
Ændring i tilgodehavender	50.350	-50.350
Ændring i leverandører m.v.	63.865	-14.894
	<u>3.296.682</u>	<u>-3.247.711</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>17.014.034</u>	<u>17.401.684</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabernes mellemværende med Jyske Bank.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Asienvej ApS 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 2019.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TF Udlejning ApS for 2019 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 2019 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

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer 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 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

14 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.

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 vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Noter til årsregnskabet

14 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 eksklusive 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$