



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

FROM & LYKKE INVEST APS
MARSELISBORG HAVNEVEJ 56 1., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2019

Morten Lykke

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	From & Lykke Invest ApS Marselisborg Havnevej 56 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 58 80 08 Stiftet: 31. marts 2016 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Olander From Morten Lykke
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for From & Lykke Invest ApS.

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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2019

Direktion:

Thomas Olander From

Morten Lykke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i From & Lykke Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for From & Lykke Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 30. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, opføre, sælge og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 17.161 tkr. før skat. Ledelsen anser årets resultat som forventet, da selskabets udvikling og ombygning af ejendomme er endeligt færdiggjort i regnskabsåret og årets resultat er positivt påvirket af opskrivning af selskabets beholdning af investeringsejendomme jf. nedenfor.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Selskabets regnskabspraksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed. Derudover har selskabet i regnskabsåret erhvervet dattervirksomheder, som måler investeringsejendomme til dagsværdi. Med henblik på at følge samme regnskabspraksis for koncernen, har selskabet valgt at ændre regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Praksisændringen for 2018 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 19.667 tkr. (heraf kan 927 tkr. henføres til afskrivninger, som ville være udgiftsført efter den tidligere regnskabspraksis og 18.740 tkr. kan henføres til årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme). Årets resultat efter skat er som følge af praksisændringen forøget med 15.340 tkr. Balancesummen ultimo forhøjes med 19.667 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. Egenkapitalen 31. december 2018 er som følge af praksisændringen forøget med 15.340 tkr. Den udskudte skat pr. 31. december 2018 er som følge af praksisændringen forøget med 4.327 tkr., men på grund af modregning af årets og tidligere års ikke aktiverede skatteaktiver, så er den udskudte skat pr. 31. december 2018 kun indregnet til 2.761 tkr.

Praksisændringen har medført en reklassifikation af tidligere års afskrivninger for 2017, som er omklassificeret til dagsværdiregulering af investeringsejendomme med ialt 654 tkr. for 2017 i resultatopgørelsen. Der er alene tale om en reklassifikation og har derfor ingen effekt på årets resultat, resultat før skat, balance eller egenkapital.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilrettet i øvrigt. Årsagen til at der ikke er sket tilpasning eller ændring af sammenligningstallene er, at selskabets udvikling og ombygning af ejendommene først er endeligt afsluttet i indeværende regnskabsår. Der har i årene 2016, 2017 og 2018 været udført betydelige ombygninger af ejendommene, ligesom der i perioden har været løbende erhvervelser af ejendomme. Efter en samlet vurdering har det ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi til brug for værdiansættelsen af ejendommene for sammenligningstallene i 2016 og 2017. Praksisændringen har således ingen effekt på resultat før skat, resultat efter skat, egenkapital eller balancen for regnskabsårene 2016 og 2017.

Selskabet vil fremadrettet indregne og måle investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.457.124	315.277
Personaleomkostninger.....	1	-1.077.097	-255.000
Af- og nedskrivninger.....		-65.649	-14.992
Andre driftsomkostninger.....		0	-48.955
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		18.739.649	-654.431
Fortjeneste ved salg af ejendomme.....		2.111.460	0
DRIFTSRESULTAT		21.165.487	-658.101
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.033.154	0
Andre finansielle indtægter.....		73.461	52.467
Andre finansielle omkostninger.....	2	-5.110.778	-1.419.686
RESULTAT FØR SKAT		17.161.324	-2.025.320
Skat af årets resultat.....	3	-2.760.945	0
ÅRETS RESULTAT		14.400.379	-2.025.320
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.033.154	0
Overført resultat.....		13.367.225	-2.025.320
I ALT		14.400.379	-2.025.320

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		394.497	400.593
Indretning af lejede lokaler.....		85.592	108.621
Investeringsjendomme.....		165.200.000	115.737.052
Materielle anlægsaktiver.....	4	165.680.089	116.246.266
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.642.301	0
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		184.394	182.957
Finansielle anlægsaktiver.....	5	7.826.695	182.957
ANLÆGSAKTIVER.....		173.506.784	116.429.223
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		163.325	73.400
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		5.200	5.200
Andre tilgodehavender.....		7.868.868	1.310.546
Tilgodehavender.....		8.037.393	1.389.146
Likvide beholdninger.....		123.502	345.680
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.160.895	1.734.826
AKTIVER.....		181.667.679	118.164.049

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		2.580.000	2.580.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.033.154	0
Overført overskud.....		17.220.070	3.852.846
EGENKAPITAL.....	6	20.833.224	6.432.846
Hensættelse til udskudt skat.....		2.760.945	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.760.945	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		87.287.643	77.155.735
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.460.114	909.751
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	88.747.757	78.065.486
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.713.869	2.457.023
Gæld til pengeinstitutter.....		9.943.837	9.842.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		189.669	680.327
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	8	2.227.955	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	13.396
Anden gæld.....		54.250.423	20.653.868
Periodeafgrænsningsposter.....		0	18.156
Kortfristede gældsforpligtelser.....		69.325.753	33.665.717
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		158.073.510	111.731.203
PASSIVER.....		181.667.679	118.164.049
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 4)			
Løn og gager.....	865.654	3.522	
Pensioner.....	82.112	79.958	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.500	23.817	
Andre personaleomkostninger.....	116.831	147.703	
	1.077.097	255.000	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	93.289	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.017.489	1.419.686	
	5.110.778	1.419.686	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	2.760.945	0	
	2.760.945	0	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringssej- omme
Kostpris 1. januar 2018.....	413.752	115.146	115.737.050
Tilgang.....	36.524	0	35.661.841
Afgang.....	0	0	-4.938.540
Kostpris 31. december 2018.....	450.276	115.146	146.460.351
Årets opskrivninger.....	0	0	18.739.649
Opskrivninger 31. december 2018.....	0	0	18.739.649
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	13.159	6.525	0
Årets afskrivninger.....	42.620	23.029	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	55.779	29.554	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	394.497	85.592	165.200.000
Renter indregnet som en del af kostprisen.....			1.552.520

NOTER

Note

Dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommene er blandet erhverv og boligejendomme. Ejendommene er en blanding af ældre og nyere ejendomme som har været under ombygning og udvikling i perioden 2016 - 2018. Ejendommene er beliggende i trekantsområdet samt Haderslev.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelle fastsatte afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 8.765 tkr., hvilket underbygges af en årlig gennemsnitlig nettoleje på 10.555 tkr. svarende til 986 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger på 1.790 tkr., samt en udlejningsprocent på ca. 96 %.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,39 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelle afkastkrav for ejendommene er fastsat til mellem 4,75 % - 6,75 % og svarer til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i hhv. trekantsområdet og Haderslev.

Nedenstående oversigt angiver følsomheden for ejendommens værdiansættelse ved et ændret afkastkrav på +/- 0,5% i forhold til det anvendte afkastkrav på 5,39%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændet. Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 som følge af ændring af et anvendt afkastkrav på 0,5% i op- eller nedadgående retning vil medføre en værdiændring i intervallet:

- + 0,5 %, - 13.802 t.kr.
- 0,5 %, + 16.624 t.kr.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i Lejededpositum og dattervirksomhe er	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	0	182.957
Tilgang.....	6.609.147	1.437
Kostpris 31. december 2018.....	6.609.147	184.394
Årets resultat	1.033.154	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	1.033.154	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	7.642.301	184.394

NOTER

						Note
Egenkapital						6
		Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	2.580.000		0	3.852.845	6.432.845	
Forslag til resultatdisponering.....			1.033.154	13.367.225	14.400.379	
Egenkapital 31. december 2018.....	2.580.000		1.033.154	17.220.070	20.833.224	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	90.001.512	2.713.869	79.520.709	79.612.758	2.457.023	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	1.460.114	0	0	909.751	0	
	91.461.626	2.713.869	79.520.709	80.522.509	2.457.023	
 Gæld, tilknyttede virksomheder						8
 Eventualposter mv.						9
Eventualforpligtelser						
Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler. Lejeforpligtelsen omfatter husleje og leje af driftsmateriel.						
Rest ydelsen af huslejeforpligtelsen udgør 181 tkr. og er uopsigelig i 6 måneder fra balancedag.						
Rest ydelsen af forpligtelsen til leje af driftsmateriel udgør 31 tkr. og løber i 36 måneder fra balancedag.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpantebrev på i alt 95.289 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 165.200 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet underpant i ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi på 5.500 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for From & Lykke Invest ApS for 2018 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Selskabets regnskabspraksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed. Derudover har selskabet i regnskabsåret erhvervet dattervirksomheder, som måler investeringsejendomme til dagsværdi. Med henblik på at følge samme regnskabspraksis for koncernen, har selskabet valgt at ændre regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Praksisændringen for 2018 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 19.667 tkr. (heraf kan 927 tkr. henføres til afskrivninger, som ville være udgiftsført efter den tidligere regnskabspraksis og 18.740 tkr. kan henføres til årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme). Årets resultat efter skat er som følge af praksisændringen forøget med 15.340 tkr. Balancesummen ultimo forhøjes med 19.667 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. Egenkapitalen 31. december 2018 er som følge af praksisændringen forøget med 15.340 tkr. Den udskudte skat pr. 31. december 2018 er som følge af praksisændringen forøget med 4.327 tkr., men på grund af modregning af årets og tidligere års ikke aktiverede skatteaktiver, så er den udskudte skat pr. 31. december 2018 kun indregnet til 2.761 tkr.

Praksisændringen har medført en reklassifikation af tidligere års afskrivninger for 2017, som er omklassificeret til dagsværdiregulering af investeringsejendomme med ialt 654 tkr. for 2017 i resultatopgørelsen. Der er alene tale om en reklassifikation og har derfor ingen effekt på årets resultat, resultat før skat, balance eller egenkapital.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilrettet i øvrigt. Årsagen til at der ikke er sket tilpasning eller ændring af sammenligningstallene er, at selskabets udvikling og ombygning af ejendommene først er endeligt afsluttet i indeværende regnskabsår. Der har i årene 2016, 2017 og 2018 været udført betydelige ombygninger af ejendommene, ligesom der i perioden har været løbende erhvervelser af ejendomme. Efter en samlet vurdering har det ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi til brug for værdiansættelsen af ejendommene for sammenligningstallene i 2016 og 2017. Praksisændringen har således ingen effekt på resultat før skat, resultat efter skat, egenkapital eller balancen for regnskabsårene 2016 og 2017.

Selskabet vil fremadrettet indregne og måle investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og administrationsbidrag. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.....	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

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

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

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.