

Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS

Frederiksberg Alle 18 st, 1820 Frederiksberg C
CVR-nr. 38 65 77 98

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.12.19

Anders Dorph Herbo
Dirigent

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

Selskabet

Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS
Frederiksberg Alle 18 st
1820 Frederiksberg C
Hjemsted: Frederiksberg C
CVR-nr.: 38 65 77 98
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Anders Dorph Herbo

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 18. december 2019

Direktionen

Anders Dorph Herbo

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 18. december 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenny Klaus Nyland Isaksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27791

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i Dianalund og omfatter en række private lejeboliger. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 1.236 henholdsvis øge denne med t.DKK 1.472, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK -650.987 mod DKK 2.159.172 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.558.185.

Ledelsen har i regnskabsåret 2018/19 konstateret væsentlige fejl i den aflagte årsrapport for regnskabsåret 2017/18. Som følge heraf har ledelsen i indeværende årsrapport indregnet den beløbsmæssige effekt på egenkapitalen primo og foretaget tilpasning af sammenligningstal. Der henvises til "Væsentlige fejl" i anvendt regnskabspraksis for nærmere redegørelse af de konstaterede fejl.

Ledelsen finder årets resultat for ikke tilfredsstillende, og forventer for det kommende år et forbedret resultat.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har modtaget støtteerklæring limiteret til maksimalt mio.DKK 4 fra Herbo Holding ApS. På dette grundlag, samt med udgangspunkt i forventningen til selskabets fremtidige indtjening, er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder fra balancedagen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	Bruttoresultat	-511.891	3.138.804
3	Finansielle indtægter	5.237	0
4	Finansielle omkostninger	-347.978	-349.882
	Resultat før skat	-854.632	2.788.922
5	Skat af årets resultat	203.645	-629.750
	Årets resultat	-650.987	2.159.172
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-650.987	2.159.172
	I alt	-650.987	2.159.172

AKTIVER		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.224.736	8.789.647
6	Materielle anlægsaktiver i alt	22.224.736	8.789.647
	Anlægsaktiver i alt	22.224.736	8.789.647
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.315
	Andre tilgodehavender	57.930	0
	Periodeafgrænsningsposter	104.289	92.638
	Tilgodehavender i alt	162.219	94.953
	Omsætningsaktiver i alt	162.219	94.953
	Aktiver i alt	22.386.955	8.884.600

PASSIVER		30.06.19	30.06.18
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.508.185	2.159.172
	Egenkapital i alt	1.558.185	2.209.172
7	Hensættelser til udskudt skat	9.831	0
	Hensatte forpligtelser i alt	9.831	0
8	Gæld til realkreditinstitutter	9.556.844	0
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.164.032	2.080.000
8	Selskabsskat	247.424	629.750
8	Anden gæld	1.082.016	1.040.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.050.316	3.749.750
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	247.954	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.830.650	2.261.198
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	276.832	39.480
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.470.612	0
	Anden gæld	942.575	625.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.768.623	2.925.678
	Gældsforpligtelser i alt	20.818.939	6.675.428
	Passiver i alt	22.386.955	8.884.600

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19			
Saldo pr. 01.07.18	50.000	525.072	575.072
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	1.634.100	1.634.100
Korrigeret saldo pr. 01.07.18	50.000	2.159.172	2.209.172
Forslag til resultatdisponering	0	-650.987	-650.987
Saldo pr. 30.06.19	50.000	1.508.185	1.558.185

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har modtaget støtteerklæring limiteret til maksimalt mio.DKK 4 fra Herbo Holding ApS. På dette grundlag, samt med udgangspunkt i forventningen til selskabets fremtidige indtjening, er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder fra balancedagen.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i Dianalund og omfatter en række private lejeboliger. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 1.236 henholdsvis øge denne med t.DKK 1.472, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<hr/>		
3. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.237	0
<hr/>		

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	154.520	80.000
Renteomkostninger i øvrigt	190.144	171.722
Øvrige finansielle omkostninger	3.314	98.160
Øvrige finansielle omkostninger i alt	193.458	269.882
I alt	347.978	349.882

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-213.476	629.750
Årets regulering af udskudt skat	9.831	0
I alt	-203.645	629.750

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.18	8.789.647
Tilgang i året	13.435.089
Kostpris pr. 30.06.19	22.224.736
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	22.224.736

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen, som omfatter private boligudlejningsformål.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 888 og et afkastkrav på 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Udlejningsejendommen er fuldt udlejet og forventes at være fuldt udlejet i min. 12 mdr. Derfor er der i dagsværdien ingen fradrag for tomgang.

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

Under investeringsejendomme indgår investeringsejendomme under opførelse med t.DKK 6.930, som i henhold til anvendt regnskabspraksis måles til kostpris, idet det ikke er muligt at fastsætte en pålidelig dagsværdi.

	30.06.19	30.06.18
	DKK	DKK

7. Udskudt skat

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	9.831	0
----------------------------	-------	---

Udskudt skat fordeler sig således:

Tilgodehavender	22.943	0
Gældsforpligtelser	-13.112	0

I alt	9.831	0
-------	-------	---

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	79.104	9.112.627	9.635.948	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.164.032	2.080.000
Selskabsskat	168.850	0	416.274	629.750
Anden gæld	0	0	1.082.016	1.040.000
I alt	247.954	9.112.627	13.298.270	3.749.750

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen med Herbo Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.665 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.225.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.100, der giver pant i investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.225. Ejerpantebrevene er fuldt ud deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, idet ejerpantebrevene tillige ligger til sikkerhed for den indregnede gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 9.665.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2017/18.

Selskabet har i regnskabsåret 2017/18 modtaget en kompensation på t.DKK 1.470 fra en tidligere lejer i forbindelse med lejers fraflytning fra selskabets ejendom. Pr. 30.06.2018 foreligger en underskrevet aftale om lejers betaling af kompensationen, og beløbet er indbetalt til selskabet pr. 30.06.2018. Den modtagne kompensation er i regnskabsåret 2017/18 passiveret under regnskabsposten "Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder".

Som følge af, at kompensationen er modtaget som led i almindelige lejevilkår, at aftalen om modtagelse af kompensation er indgået den tilhørende betaling af kompensationen er modtaget i regnskabsåret 2017/18 samt, at der ikke i øvrigt er særlige konditioner tilknyttet modtagelsen af kompensationen fra tidligere lejer, burde den modtagne kompensation i regnskabsåret 2017/18 ikke være passiveret, men i stedet have været indregnet som en indtægt under regnskabsposten "Andre driftsindtægter".

Årets resultat for 2017/18 er påvirket positivt med i alt t.DKK 1.470 før skat. Skatten heraf udgør i alt t.DKK 323, således nettoeffekten af fejlen udgør t.DKK 1.147, som er indregnet på egenkapitalen. Blancesummen er ikke påvirket af rettelse af fejlen.

Herudover har selskabet i regnskabsåret 2017/18 fået udført arbejde vedrørende byggesagsstyring knyttet til opførelse af investeringsejendomme. Selskabet har i årsregnskabet 2017/18 medtaget omkostninger til byggesagsstyringen på i alt t.DKK 625 under bruttofortjenesten.

Den udførte byggesagsstyring har dog været direkte henførbart til selskabets opførelse af investeringsejendom i Dianalund, hvorfor omkostningerne afholdt hertil burde have været aktiveret som en del af kostprisen på investeringsejendomme pr. 30.06.2018. Som følge heraf er honoraret for byggesagsstyringen overført til kostprisen på investeringsejendommen.

Årets resultat for 2017/18 er påvirket positivt med i alt t.DKK 625 før skat. Skatten heraf udgør i alt t.DKK 137, således nettoeffekten af fejlen udgør t.DKK 488, som er indregnet på egenkapitalen. Balancesummen ikke er påvirket af rettelse af fejlen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Samlet er resultat for 2017/18 påvirket positivt med i alt t.DKK 2.095 før skat. Skatten heraf udgør i alt t.DKK 461, således nettoeffekten af fejlene udgør t.DKK 1.634. Egenkapitalen udgør herefter i alt t.DKK 2.209 mod en egenkapital på t.DKK 575 i årsrapporten for 2017/18. Balancesummen er ikke påvirket af rettelse af fejlene.

Sammenligningstal for 2017/18 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme under opførelse måles tillige til kostpris, indtil aktivet er færdigbygget og klar til ibrugtagning, idet det ikke er muligt at fastsætte en pålidelig dagsværdi.

Færdigbyggede investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.