

Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS

Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 39074001

Årsrapport 08.11.2017 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2019

Dirigent

Navn: Mads Dam Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	9
Koncernens balance pr. 31.12.2018	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS

Skolegade 41, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39074001

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 08.11.2017 - 31.12.2018

Bestyrelse

Jan Rasmussen

Mads Dam Jensen

Mia Dam Karkov

Direktion

Mads Dam Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 08.11.2017 - 31.12.2018 for Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 08.11.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.06.2019

Direktion

Mads Dam Jensen

Bestyrelse

Jan Rasmussen

Mads Dam Jensen

Mia Dam Karkov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS for regnskabsåret 08.11.2017 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 08.11.2017 - 31.12.2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 19.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.
Hoved- og nøgletal	
Hovedtal	
Bruttofortjeneste	22.299
Driftsresultat	(141.780)
Resultat af finansielle poster	(21.475)
Årets resultat	(168.557)
Samlede aktiver	705.446
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.753
Egenkapital	(167.564)
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	647.890
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.981
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	156
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	15.341

Nøgletal

Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	2,6
Soliditetsgrad (%)	(23,8)

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt hotel- og restaurationsvirksomhed (Hotel Britannia). Hotelaktiviteten er frasolgt pr. 1. januar 2019.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet er stiftet den 8. november 2017 og har herefter erhvervet 100% kapitalandele i dattervirksomheder for 0,1 mio. kr. En dattervirksomhed havde på erhvervelstidspunktet en negativ egenkapital på 159 mio. kr., hvorfor erhvervelsen teknisk set indeholder køb af koncerngoodwill for 159 mio. kr. Der er ikke basis for at aktivere denne koncerngoodwill, hvorfor aktivet er nedskrevet fuldt ud.

Koncernens hotel- og restaurationsvirksomhed, herunder hotelejeendom og inventar mv., er solgt med virkning fra 1. januar 2019. I den forbindelse har koncernen realiseret et tab på 8,7 mio. kr. omfattende nedskrivning til genindvindingsværdi. Resultat aktiver og forpligtelser vedrørende den ophørende aktivitet præsenteres særskilt i resultatopgørelsen og balancen.

Koncernens driftsresultat er negativt med 142 mio. kr. Der er heri foretaget nedskrivning af selskabets investeringsejendomme med 4,9 mio. kr. og indtægtsført avance ved salg af ejendomme med 3,1 mio. kr. Nedskrivning af koncerngoodwill med 159 mio. kr. indgår ligeledes i driftsresultatet. Driftsresultatet før nedskrivning er positiv med 16,7 mio. kr.

Koncernens finansielle udgifter udgør netto 21,5 mio. kr.

Koncernens resultat efter skat af fortsættende aktiviteter udgør et underskud på 162,4 mio. kr. Resultat af ophørende aktiviteter udgør et tab på 6,1 mio. kr.

Moderselskabets resultat efter skat er et tab på 54 tkr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Koncernen har indgået aftale om afdækning af risiko for rentestigning på en del af koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld. Der er tale om sikring af et fast renteniveau i danske kroner via swap-aftaler, der har en restløbetid på 19 år. Afdækning af renterisikoen via swap-aftaler har en stor kursfølsomhed, der er yderligere følsom ved aftaler indgået med lange løbetider. Pr. 31. december 2018 udgjorde markedsværdien af renteswaps efter skat en negativ værdi på 124 mio. kr. mod en negativ værdi primo på 125 mio. kr. Koncernens ledelse vurderer rentefafdækningen som en fornuftig disposition i forhold til sikring mod stigende renteniveauer på lang sigt.

Som følge af de indgåede swapaftaler er koncernens renterisiko forholdsvis lav. En rentestigning på 0,5 % påvirker således kun resultatet før skat negativt med 0,8 mio. kr.

Koncernens egenkapital efter indregning af renteswap, er negativ med 168 mio. kr. pr. 31. december 2018.

Ledelsesberetning

Moderselskabets egenkapital er positiv med 1 tkr. Pr. 31. december 2018.

Moderselskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening.

Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 8, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset. Dog har der i 2018 været gennemført et antal handler i området, som bekræfter de anvendte afkastkrav.

Investeringer

Koncernen har i 2018 investeret 3,8 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar. Dette beløb består primært af investering i forbindelse med nyudlejning af eksisterende portefølje.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at koncernen realisere et underskud før skat i 2019 på ca. 5 mio. kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2019 henvises til årsrapportens note 1.

Ledelsen forventer at moderselskabet realiserer et resultat efter skat i 2019 på ca. 0 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		22.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.772)
Personaleomkostninger	2	(3.232)
Af- og nedskrivninger	3	(159.075)
Driftsresultat		(141.780)
Andre finansielle indtægter		37
Andre finansielle omkostninger		(21.512)
Resultat før skat		(163.255)
Skat af årets resultat	4	841
Resultat af fortsættende aktiviteter		(162.414)
Resultat af ophørte aktiviteter	5	(6.143)
Årets resultat	6	(168.557)

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Goodwill		0
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>0</u>
Grunde og bygninger		0
Investeringsjendomme		597.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		429
Materielle anlægsaktiver	8	<u>598.061</u>
Andre tilgodehavender		4.106
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>4.106</u>
Anlægsaktiver		<u>602.167</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.008
Andre tilgodehavender		7.220
Periodeafgrænsningsposter	10	440
Tilgodehavender		<u>9.668</u>
Likvide beholdninger		<u>621</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.289</u>
Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter	5	<u>92.990</u>
Aktiver		<u>705.446</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50
Overført overskud eller underskud		(167.614)
Egenkapital		<u>(167.564)</u>
Udskudt skat	11	254
Andre hensatte forpligtelser	12	3.941
Hensatte forpligtelser		<u>4.195</u>
Gæld til realkreditinstitutter		349.231
Bankgæld		234.516
Anden gæld		145.420
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>729.167</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	14.012
Bankgæld		61.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.361
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		50
Anden gæld		10.657
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>88.109</u>
Gældsforpligtelser		<u>817.276</u>
Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter	5	<u>51.539</u>
Passiver		<u>705.446</u>
Going concern	1	
Finansielle instrumenter	15	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16	
Transaktioner med nærtstående parter	17	
Dattervirksomheder	18	

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Indskudt ved stiftelse	50	0	50
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.209	1.209
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(265)	(265)
Årets resultat	0	<u>(168.558)</u>	<u>(168.558)</u>
Egenkapital ultimo	50	<u>(167.614)</u>	<u>(167.564)</u>

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Driftsresultat		(141.780)
Af- og nedskrivninger		159.075
Andre hensatte forpligtelser		118
Ændringer i arbejdskapital	14	4.271
Dagsværdireguleringer af ejendomme		1.772
Pengestrømme vedrørende primær drift		23.456
Modtagne finansielle indtægter		37
Betalte finansielle omkostninger		(21.512)
Pengestrømme vedrørende drift		1.981
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(3.753)
Salg af immaterielle anlægsaktiver		4.287
Tilgang Grundejernes Investeringsfond		(378)
Pengestrømme vedrørende investeringer		156
Optagelse af lån		4.500
Afdrag på lån mv.		(626)
Pengestrømme vedrørende afhændede aktiviteter		675
Likvider primo, vedrørende afhændede aktiviteter		10.792
Pengestrømme vedrørende finansiering		15.341
Ændring i likvider		17.478
Likvider primo		(77.886)
Likvider ultimo		(60.408)
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger		621
Kortfristet gæld til banker		(61.029)
Likvider ultimo		(60.408)

Koncernens noter

1. Going concern

Likviditet

Ledelsen er fortsat i tæt dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere og der er enighed med disse samarbejdspartnere om de fokuspunkter, der skal sikre en positiv udvikling i koncernens drift.

Med baggrund heri og baseret på koncernens budget har koncernen sikret den fornødne likviditet til den daglige drift. En eventuel betydelig negativ budgetafvigelse vil medføre behov for genforhandling om yderligere likviditet.

Fokuspunkterne skal sikre fokus på koncernens kerneforretning, som er drift og udvikling af koncernens investeringsejendomme. Fokuspunkterne indeholder bl.a. målsætning om større uafhængighed af eksterne finansieringskilder samt sikring af mere stabilt indtjeningsniveau.

	2018
	t.kr.
2. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	2.966
Pensioner	247
Andre omkostninger til social sikring	19
	3.232
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6
	Ledelses-
	vederlag
	2018
	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.321
	1.321
	2018
	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger	
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	158.943
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	132
	159.075
	2018
	t.kr.
4. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	(841)
	(841)

Koncernens noter

	2018 t.kr.
5. Ophørte aktiviteter	
Resultatopgørelse	
Bruttofortjeneste	21.433
Personaleomkostninger	(16.616)
Af- og nedskrivninger	(2.600)
Finansielle omkostninger	(1.396)
Nedskrivning til nettorealiseringsværdi	(8.696)
Resultat for perioden	(7.875)
Skat af resultat af ophørte aktiviteter	1.732
Resultat efter skat af ophørte aktiviteter	(6.143)
Aktiver	
Materielle anlægsaktiver	85.208
Varelager	745
Tilgodehavender	6.611
Likvider	426
Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter	92.990
Forpligtelser	
Bankgæld	46.181
Leverandørgæld	2.752
Anden gæld	1.395
Forudbetalinger	1.211
Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter	51.539
	2018 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	(168.558)
	(168.558)
	Goodwill t.kr.
7. Immaterielle anlægsaktiver	
Tilgange	158.943
Kostpris ultimo	158.943
Årets nedskrivninger	(158.943)
Af- og nedskrivninger ultimo	(158.943)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver			
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	119.684	483.593	19.161
Tilgange	0	3.678	75
Afgange	(119.684)	(7.739)	(17.979)
Kostpris ultimo	0	479.532	1.257
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	123.024	0
Årets opskrivninger	0	(4.924)	0
Opskrivninger ultimo	0	118.100	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(25.003)	0	(16.874)
Årets afskrivninger	0	0	(132)
Tilbageførsel ved afgange	25.003	0	16.178
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	(828)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	597.632	429
Indregnede renter	-	3.753	-

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. Målingen af ejendommene i 2018 har resulteret i nedskrivninger for netto 4,9 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2018 akkumuleret opskrevet netto med 118 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,65% mod 5,75% i 2017. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca 24 mio.kr. i op- eller nedadgående retning. Selskabet har i 2018 realiseret en avance på 3,2 mio. kr. i forbindelse med salg af ejendomme. Til brug for måling af selskabets investeringsejendomme foretages en opdeling i følgende kategorier:

Afkastbaserede ejendomme

Boligejendomme

Blandede bolig- og erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme

Selskabet måler sine afkastbaserede investeringsejendomme til beregnet dagsværdi efter afkastkrav anført i nedenstående tabel.

Koncernens noter

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

	2018 t.kr.
11. Udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	(62.485)
Hensatte forpligtelser	6
Gældsforpligtelser	119
Fremførbare skattemæssige underskud	62.614
	254
Bevægelser i året	
Primo	2.562
Indregnet i resultatopgørelsen	(2.573)
Indregnet direkte på egenkapitalen	265
Ultimo	254

12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,9 mio. kr. (2017: 3,8 mio. kr.).

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	764	349.231	329.178
Bankgæld	0	234.516	0
Anden gæld	13.248	145.420	0
	14.012	729.167	329.178

	2018 t.kr.
14. Ændring i arbejdskapital	
Ændring i varebeholdninger	0
Ændring i tilgodehavender	3.460
Ændring i leverandørgæld mv.	811
	4.271

Koncernens noter

15. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftaler for en samlet værdi på 250 mio. kr. Aftalerne har en restløbetid på 19 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Dagsværdien af aftalerne pr. 31.12.2018 er negativ med 159 mio. kr., heraf ca. 13,2 mio. kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser. Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

t.kr.

Prioritetsgæld med restgæld på 350 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på

598.061

Til sikkerhed for andel af nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør en gæld på 137 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på 159 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 183 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 87 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi **598.061**
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi **2.321**
- Likvide beholdninger til bogført værdi **0**

Omfattet af ovenstående sikkerheder er tillige bygninger og driftsmidler samt varedebitorer, varelager og immaterielle rettigheder fra den ophørende aktivitet til en bogført værdi på 88.160 t.kr.

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør en nettogæld på 24,3 mio.kr.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør en nettogæld på 24,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

Koncernen har ubenyttede ejerpantebreve på nominal 1,1 mio.kr.

I regnskabsposterne andre tilgodehavender og aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter indgår deponerede midler for 9,6 mio.kr. i forbindelse med ekspedition af ejendomshandler.

Garantier

Koncernens pengeinstitut har afgivet garantier overfor realkreditinstitut i forbindelse med refinansiering af ejendomme. Garantier udgør 141 mio. kr. pr. 31.12.2018.

Koncernens noter

17. Transaktioner med nærtstående parter

I henhold til årsregnskabslovens § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foregået på markedsvilkår. Der har ikke været transaktioner, som ikke er gennemført på markedsvilkår.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>	<u>Resultat t.kr.</u>
18. Dattervirk- somheder					
Holdingselskabet af 8.11.2017 2 ApS	Esbjerg	ApS	100,0	(167.680)	(167.730)
MD Holding 1 ApS	Esbjerg	ApS	100,0	8.057	(2.506)
MD Holding 2 ApS	Esbjerg	ApS	100,0	8.057	(2.506)
Bangs Gård Administration ApS	Esbjerg	ApS	100,0	178	128
Bangs Gård A/S	Esbjerg	A/S	100,0	15.787	(6.210)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Bruttotab		(5)
Nedskrivning af finansielle aktiver		(50)
Resultat før skat		(55)
Skat af årets resultat	2	1
Årets resultat	3	(54)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>50</u>
Anlægsaktiver		<u>50</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1
Tilgodehavender		<u>1</u>
Likvide beholdninger		<u>5</u>
Omsætningsaktiver		<u>6</u>
Aktiver		<u>56</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50
Overført overskud eller underskud		(49)
Egenkapital		1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		50
Anden gæld		5
Kortfristede gældsforpligtelser		55
Gældsforpligtelser		55
Passiver		56
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	5	

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Indskudt ved stiftelse	50	5	0	55
Overført fra overkurs	0	(5)	5	0
Årets resultat	0	0	(54)	(54)
Egenkapital ultimo	50	0	(49)	1

Modervirksomhedens noter

	2018
1. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0
	2018
	t.kr.
2. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	(1)
	(1)
	2018
	t.kr.
3. Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	(54)
	(54)
	Kapital-
	andele i
	tilknyttede
	virk-
	somheder
	t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	100
Kostpris ultimo	100
Årets nedskrivninger	(50)
Nedskrivninger ultimo	(50)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden.

Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser tilknyttet de ophørte aktiviteter præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen og balancen tilpasses ikke.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte dattervirksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra likvide beholdninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Goodwill

Koncernens goodwill er opstået i forbindelse med erhvervelse af dattervirksomhed med negativ egenkapital. Der er ikke basis for at aktivere denne goodwill, hvorfor goodwill er nedskrevet via resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, domicilejendom	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger på lån til finansiering af investeringsejendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Erhvervs- og boligejendomme måles efterfølgende individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til fast udgift pr. m² pr. ejendom.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav (jf. note 7), hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. Værdien reduceres med en værdi svarende til et års husleje af tomgangslejemål.

Ejendommeenes beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

Omkostningsrefusioner (varmemellemværender) fra lejerne indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Porteføljen af investeringsejendom indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den afkastbaserede model. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme i note 7. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Investeringsejendomme, hvor der findes en observerbar dagsværdi i markedet (ejendommen er solgt med overtagelse efter balancedagen), måles til denne observerbare dagsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommeenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udvendig vedligeholdelse i henhold til Boligreguleringslovens § 18b samt hensættelse til tab på kautionsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvider beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.