

**Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S Randers**  
**Mozarts Alle 2A**  
**8920 Randers NV**

**CVR-nummer 43 11 70 17**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

7/6 2019



Knud Boe Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S Randers  
Mozarts Alle 2A  
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 43 11 70 17  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Bestyrelse

Knud Boe Nielsen  
Brian Boe Nielsen  
Grethe Nielsen  
Dorthe Boe Sørensen

### Direktion

Dorthe Boe Sørensen

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 31. maj 2019

**Direktionen:**



Dorthe Boe Sørensen

**Bestyrelsen:**



Knud Boe Nielsen  
Formand

Brian Boe Nielsen



Grethe Nielsen



Dorthe Boe Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Bygningsfirmaet Knud Boe Nielsen A/S Randers

#### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Som omtalt i note 7, omkring usikkerhed ved indregning eller måling, og ledelsesberetning har selskabet udlånt TDKK 9.121 til tilknyttede og associerede virksomheder, hvor der er usikkerheder omkring virksomhedernes evne til at tilbagebetale tilgodehavenderne.

I den tilknyttede og i den associerede virksomhed er der taget forbehold omkring indregning af væsentlige tilgodehavender, hvorfor revisoren ikke har været i stand til at afgive en konklusion på de to årsregnskaber.

Vi har ikke modtaget yderligere dokumentation for, at selskaberne er i stand til at forsætte driften og dermed tilbagebetale tilgodehavenderne, hvorfor vi tager forbehold for manglende revisionsbevis til brug for værdiansættelsen af tilgodehavenderne på TDKK 4.057 af tilgodehavenderne hos tilknyttede virksomheder samt TDKK 5.064 af tilgodehavenderne hos associerede virksomheder.

#### 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. 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 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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

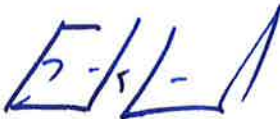
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 31. maj 2019

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Erik Lund

Registreret revisor

mne970

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive fabrikation, opførelse samt køb og salg af fast ejendom, handel samt investering, finansiering og restaurationsvirksomhed.

### Usikkerheder om indregning og måling

Selskabet har udlån til tilknyttede virksomheder for TDKK 12.472. Heraf er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af TDKK 4.057. Ledelsen forventer, at udlånet på TDKK 4.057 bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.

Selskabet har endvidere udlån til associerede virksomheder for TDKK 7.498, hvor der er en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af TDKK 5.064. Ledelsen forventer, at udlånet på TDKK 5.064 bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.



Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-62.946</b>	<b>282</b>
1	Personaleomkostninger	-370.720	-445
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-1.750
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-433.666</b>	<b>-1.913</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	229.783	216
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.725.964	2.146
	Finansielle indtægter	1.442.585	1.815
	Finansielle omkostninger	-1.226.649	-1.659
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.713.911</b>	<b>605</b>
2	Skat af årets resultat	196.572	-325
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.517.339</b>	<b>281</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	750.090	428
	Overført resultat	-2.267.429	-147
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.517.339</b>	<b>281</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	8.002.000	10.502
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.002.000</b>	<b>10.502</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.127.438	4.643
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.063.526	4.390
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>10.190.964</b>	<b>9.033</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.192.964</b>	<b>19.535</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.472.134	12.416
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.434.173	3.767
	Udskudte skatteaktiver	334.502	226
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	19.686	38
	Andre tilgodehavender	203.412	171
	Periodeafgrænsningsposter	16.988	31
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>15.480.894</b>	<b>16.649</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.999.004	7.736
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>6.999.004</b>	<b>7.736</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.381.274</b>	<b>6.184</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.861.172</b>	<b>30.569</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.054.136</b>	<b>50.104</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.002.438	4.093
	Overført resultat	30.180.277	32.448
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.682.715</b>	<b>37.041</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.838.500	3.022
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	166
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.838.500</b>	<b>3.187</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	183.099	182
	Kreditinstitutter	8.089.814	9.452
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.655	129
	Anden gæld	46.354	113
	Periodeafgrænsningsposter	48.000	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.532.922</b>	<b>9.876</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.371.421</b>	<b>13.063</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>47.054.136</b>	<b>50.104</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	364.320	435
Andre omkostninger til social sikring	1.244	0
Øvrige personaleomkostninger	5.157	10
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>370.720</b>	<b>445</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	3	3
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-10.633	0
Regulering af udskudt skat	-108.162	325
Regulering af tidligere års skat	-77.777	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-196.572</b>	<b>325</b>
<b>3</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	250.000	250
Kostpris 31. december	250.000	250
Værdireguleringer 1. januar	4.393.150	3.811
Årets resultatandel	229.783	216
Overført mellemregning	184.928	212
Regulering af sikringsinstrument	69.577	155
Værdireguleringer 31. december	4.877.438	4.393
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>5.127.438</b>	<b>4.643</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS	Randers	100 %	414.711	5.127.438
TK Randers ApS	Randers	100 %	-184.928	-1.236.490

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**4 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris 1. januar	231.250	231
Kostpris 31. december	231.250	231
Værdireguleringer 1. januar	-231.250	-231
Værdireguleringer 31. december	-231.250	-231
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Århusvej 102 ApS	Randers	25%	-6.813.320	-7.420.019
Ejd.selskabet Tyrkiet A/S	Randers	10%	-226.339	-27.331.488

5 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	4.093	32.448	37.041
Årets resultat	0	750	-2.267	-1.517
Regulering af sikringsinstrument tilknyttede virksomhed	0	159	0	159
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>5.002</b>	<b>30.180</b>	<b>35.683</b>

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.136.666	2.319
--	-----------	-------

**7 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har udlån til tilknyttede virksomheder for TDKK 12.472. Heraf er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af TDKK 4.057. Ledelsen forventer, at udlånet på TDKK 4.057 bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.

Selskabet har endvidere udlån til associerede virksomheder for TDKK 7.498, hvor der er en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af TDKK 5.064. Ledelsen forventer, at udlånet på TDKK 5.064 bliver tilbagebetalt og tilgodehavendet er som følge heraf indregnet til kurs 100.

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Knud Boe Nielsen Holding ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har påtaget sig ulimiteret selvskyldnerkaution overfor bank i forbindelse med denne banks mellemværende med Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS. Gælden er pr. 31. december 2018 på DKK 176.102.

Selskabet har stillet sikkerhed i anparter i Århusvej 102 ApS for dette selskabs engagement med pengeinstitut. Endvidere har selskabet afgivet en tilbagetrædelseserklæring på TDKK 2.350 for engagementer med dette pengeinstitut.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst skadesløsbrev m.v. i 1 ejendom på TDKK 2.700, værdipapirer til kursværdi 31. december 2018 TDKK 6.999 samt kontant bankindestående TDKK 6.381. Endvidere er pantsat anparterne i Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS på DKK 5.127.438.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 3.022 er der givet pant i en udlejningsejendom med en bogført værdi på TDKK 8.002.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af lån.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendomme er en erhvervsejendom beliggende i Randers.

Afkastkravet er fastsat til 7,25% på erhvervsejendommen i Randers baseret på en vurdering af ejendommens størrelse, beliggenhed, udlejningsgrad og lejesammensætning m.v.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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