

J. Kristensen Ejendomme ApS

**Meldahls­gade 5
1613 København V**

CVR.nr. 47 50 20 12

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

11. oktober 2016

Jørgen Anton Kristensen
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2015/16
(47. regnskabsår)

INDHOLD	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	9-12
Anvendt regnskabspraksis	13-16

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

J. Kristensen Ejendomme ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.

47 50 20 12

Regnskabsår

1. maj - 30. april

Hovedaktivitet

Selskabet driver investering med og udlejning af fast ejendom.

Selskabets direktion

Jørgen Anton Kristensen

Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer
Naverland 2, 7.
2600 Glostrup
CVR.nr. 24 25 69 95

Selskabets bankforbindelse

Danske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for J. Kristensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Rom, den 11. oktober 2016

Direktion:

Jørgen Anton Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaveren i J. Kristensen Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for J. Kristensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNING

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 11. oktober 2016

HAAMANN A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR.nr. 24 25 69 95

Jan Østergaard
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabet driver investering med og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabet beskæftiger sig med investering i investeringsejendomme, er der sædvanlig usikkerhed ved indregningen af disse ejendomme, som dels måles ved hjælp af en afkastsats fastsat for den enkelte type af ejendom, og for restlejligheder ved vurdering af kvadratmeterprisen ved sammenlignelige handler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i årets resultat af udlejningsvirksomheden er fortsat positiv, resultat af primær drift er forbedret med 3,428 mio. kr. i forhold til året før.

Resultatet er endvidere positivt påvirket af netto dagsværdireguleringer vedrørende ejendomsporteføljen med 11,95 mio. kr.

Forventningerne til 2015/16 er en yderligere forbedring af selskabets drift som følge af nyudlejninger samt merindtægter ved udfasning af trappeleje på kontrakter indgået i dette og forrige regnskabsår.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. maj 2015 - 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
Bruttoresultat		10.343.160	13.234
Administrationsomkostninger		<u>-836.772</u>	<u>-811</u>
Resultat af primær drift		9.506.388	12.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.951.243	8.900
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.000.557	-814
Resultat af andre kapitalandele		0	-1.225
Finansielle indtægter	1	257.317	9
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.285.093</u>	<u>-5.291</u>
Ordinært resultat før skat		17.430.412	14.002
Skat af årets resultat	3	<u>-3.717.000</u>	<u>-2.761</u>
Årets resultat		<u>13.713.412</u>	<u>11.241</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat til næste år		4.391.008	4.300
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		9.322.404	6.941
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>13.713.412</u>	<u>11.241</u>

BALANCE pr. 30. april 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>308.080.176</u>	<u>300.454</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	0	0
Andre (langfristede) tilgodehavender	6	<u>5.465.527</u>	<u>4.892</u>
		<u>5.465.527</u>	<u>4.892</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>313.545.703</u>	<u>305.346</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.525.524	2.729
Andre tilgodehavender		497.090	163
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.666.354	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>421.197</u>	<u>335</u>
		<u>8.110.165</u>	<u>3.227</u>
Likvide beholdninger		<u>5.207</u>	<u>2.980</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.115.372</u>	<u>6.207</u>
AKTIVER I ALT		<u>321.661.075</u>	<u>311.553</u>

BALANCE pr. 30. april 2016

PASSIVER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<u>Egenkapital</u>			
	7		
Anpartskapital		250.000	250
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		114.812.222	108.823
Overført resultat		<u>32.112.200</u>	<u>24.389</u>
Egenkapital i alt		<u>147.174.422</u>	<u>133.462</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>			
Hensættelse til udskudt skat		44.571.000	40.854
Andre hensatte forpligtelser	8	<u>6.766.667</u>	<u>5.887</u>
		<u>51.337.667</u>	<u>46.741</u>
 <u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser			
	9		
Gæld til realkreditinstitutter		90.013.991	92.654
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>1.269.260</u>	<u>2.080</u>
		<u>91.283.251</u>	<u>94.734</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
	9		
Kortfristet del af langfristet gæld		2.300.188	2.153
Gæld pengeinstitut		12.019.315	13.165
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		9.149.282	11.411
Modtagne forudbetalinger fra lejere		6.882.165	7.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser		673.943	221
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.593
Anden gæld		<u>840.842</u>	<u>846</u>
		<u>31.865.735</u>	<u>36.616</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>123.148.986</u>	<u>131.350</u>
 PASSIVER I ALT			
		<u>321.661.075</u>	<u>311.553</u>
 Eventualposter m.v.	 10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
Resultat før skat		17.430.412	14.002
Reguleringer	12	-7.667.222	-5.648
Ændring i driftskapital	13	1.860.286	-441
		<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		11.623.476	7.913
Renteindbetalinger klassificeret som driftsaktivitet		257.317	9
Renteomkostninger betalt, klassificeret som driftsaktivitet		-4.285.093	-5.291
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra ordinær drift		7.595.700	2.631
Betalt selskabsskat		0	0
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		7.595.700	2.631
		<hr/>	<hr/>
Køb af materielle anlægsaktiver		-220.186	-63
Salg af materielle anlægsaktiver		3.384.496	17.591
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		3.164.310	17.528
		<hr/>	<hr/>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter og anden langfristet gæld m.v.		-5.330.585	-34.764
Optagelse af ny langfristet gæld		0	21.130
Pengestrømme vedrørende tilknyttede selskaber		-7.259.360	-875
		<hr/>	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-12.589.945	-14.509
		<hr/>	<hr/>
Ændringer i likvider		-1.829.935	5.650
Likviditetstræk primo		-10.184.173	-15.835
		<hr/>	<hr/>
Likvidtstræk ultimo		-12.014.108	-10.185
		<hr/>	<hr/>

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
1. <u>Finansielle indtægter</u>		
Tilknyttede virksomheder	111.730	0
Andre finansielle indtægter	<u>145.587</u>	<u>9</u>
	<u>257.317</u>	<u>9</u>
2. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Tilknyttede virksomheder	31.860	136
Andre finansielle omkostninger	<u>4.253.233</u>	<u>5.155</u>
	<u>4.285.093</u>	<u>5.291</u>
3. <u>Skat af årets resultat</u>		
Regulering af udskudt skat	3.717.000	2.766
Regulering af udskudt skat tidligere år pga. nedsat skatteprocent	<u>0</u>	<u>-5</u>
	<u>3.717.000</u>	<u>2.761</u>
4. <u>Investeringsejendomme</u>		
	Blandede udlejnings- ejendomme	Erhvervs- ejendomme
Kostpris 1. maj 2015	36.803.442	124.133.415
Tilgang	220.186	9.600
Afgang til kostpris	<u>-281.623</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2016	<u>36.742.005</u>	<u>124.143.015</u>
Opkrivninger 1. maj 2015	95.029.747	44.486.585
Årets værdireguleringer	6.636.843	4.314.400
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-3.272.419</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2016	<u>98.394.171</u>	<u>48.800.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>135.136.176</u>	<u>172.944.000</u>
Ejendommenes offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2014 kr.	<u>80.908.000</u>	<u>154.975.000</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

	<u>Andre kapitalandele</u>
Kostpris 1. maj 2015	1.351.500
Kostpris 30. april 2016	1.351.500
Op- og nedskrivninger 1. maj 2015	-1.351.500
Andel af årets resultat	269
Andre værdi reguleringer	-269
Op- og nedskrivninger 30. april 2016	-1.351.500
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>0</u>

Hovedtallene for selskabet pr. 30. april 2016:

	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi Andre kapitalandele</u>
Balchik Bellevue 2 A/S	4.383	-33.965	6,13%	<u>0</u>

6. Andre (langfristede) tilgodehavender

Indestående i Grundejernes Investeringsfond er bundet iht. Boligreguleringslovens § 18 b.

7. Egenkapital

	<u>Anparts-kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger, investeringsaktiver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2015	250.000	108.822.942	24.388.068	133.461.010
Regulering vedr. solgte ejendomme		-3.333.124	3.333.124	
Overført af årets resultat		9.322.404	4.391.008	13.713.412
Egenkapital pr. 30. april 2016	<u>250.000</u>	<u>114.812.222</u>	<u>32.112.200</u>	<u>147.174.422</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
8. <u>Andre hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse i beboelselejemål	554.938	530
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, §18	607.274	554
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, §18b	5.604.455	4.803
	<u>6.766.667</u>	<u>5.887</u>

9. Langfristede gældsforpligtelser

	30.04.2015 gæld i alt tkr.	30.04.2016 gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	94.796	92.179.427	1.669.254	72.113.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.616	1.900.194	630.934	280.000
Amortiserede låneomkostninger	-525	-496.182	0	0
	<u>96.887</u>	<u>93.583.439</u>	<u>2.300.188</u>	<u>72.393.000</u>

10. Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i et sambeskatningsforhold. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet Holdingselskabet af 18. december 2012 ApS og de hermed concernforbundne selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt, kursværdi 30. april 2016 tkr. 94.080, er der givet pant i investeringsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør tkr. 308.080.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 54.037, der giver pant i ovenstående ejendomme, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Herudover er der overfor enkelte ejerforeninger afgivet ejerpantebreve til sikkerhed for betalingsmæssige forpligtelser. Det samlede ejerpant udgør max. tkr. 600.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

	2015/16 tkr.	2014/15 tkr.
	<u> </u>	<u> </u>
12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.951.243	-8.900
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.000.557	814
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	169.546	-2.910
Resultat andre kapitalandele	0	66
Finansielle poster, netto	4.027.776	5.282
Øvrige ikke kontante poster	87.256	0
	<u>-7.667.222</u>	<u>-5.648</u>
13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i indestående Grundejernes Investeringsfond	-572.910	-307
Ændring i tilgodehavender	1.450.733	-876
Ændring i hensatte forpligtelser	879.547	670
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	-343.944	541
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	450.443	-36
Ændring i kortfristet anden gæld	-3.583	-433
	<u>1.860.286</u>	<u>-441</u>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J. Kristensen Ejendomme ApS for 2015/16 aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter klasse C.

Der er ikke sket ændringer i den anvendte regnskabspraksis i forhold til sidste år.

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.

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

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

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

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 og 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat udgøres af nettoomsætning med fradrag af de til nettoomsætningen direkte henførbare omkostninger og med fradrag af andre eksterne omkostninger. Herudover indgår driftsindtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet, og består hovedsagelig af huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af udlejningsejendomme.

Driften af udlejningsejendommene indeholder omkostninger i form af reparation, vedligeholdelse samt andre administrative omkostninger ved driften af ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og øvrig assistance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til forventet markedsværdi/dagsværdi. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen som en særlig post, og overføres via overskudsdisponeringen til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, med fradrag af udskudt skat. Det skal bemærkes, at opskrivningshenlæggelse ikke er bunden.

Som følge af at ejendommene måles til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Gæld vedrørende investeringsejendomme reguleres til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning i koncernen og indgår i acontoskatteordningen. Skat af den beregnede sambeskatningsindkomst fordeles forholdsmæssigt mellem selskaberne, hvad enten denne er positiv eller negativ.

Skatteværdien af et skattemæssigt underskud i det ene selskab, refunderes af de andre selskaber i det omfang selskaberne kan udnytte underskuddet.

Refusion indregnes i resultatopgørelsen under selskabsskat og benævnes "Sambeskatningsbidrag".

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Skyldig selskabsskat af hele den sambeskattede indkomst indregnes i moderselskabets balance under kortfristet gæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

Årets værdiregulering, med fradrag af udskudt skat opføres, via resultatopgørelsen, under posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele indregnes i balancen til virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen andel af virksomhedens resultat efter skat.

Årets nettoopskrivning af andre kapitalandele overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen overstiger anskaffelsesværdien.

En eventuel negativ værdi af andre kapitalandele optages maksimalt til selskabets forpligtelser, kaution eller hæftelse.

Langfristede tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved værdiregulering.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under selskabets gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter, obligationsgæld og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets og koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt opgørelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.