



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

TEDDY H. THOMSEN HOLDING A/S

LANGGADE 75, 7321 GADBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. december 2018

Teddy Have Thomsen

CVR-NR. 49 62 42 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Teddy H. Thomsen Holding A/S Langgade 75 7321 Gadbjerg
	CVR-nr.: 49 62 42 12 Stiftet: 22. maj 1974 Hjemsted: Gadbjerg Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Henny Have Thomsen Iben Have Thomsen Lene Have Thomsen Teddy Have Thomsen
Direktion	Teddy Have Thomsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Teddy H. Thomsen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadbjerg, den 29. november 2018

Direktion:

Teddy Have Thomsen

Bestyrelse:

Henny Have Thomsen

Iben Have Thomsen

Lene Have Thomsen

Teddy Have Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Teddy H. Thomsen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teddy H. Thomsen Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vejle, den 29. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter primært boligejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi mod tidligere indregning til kostpris.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til indre værdi i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Hovedaktiviteten i selskabet og dets primære dattervirksomheder er investering i og udvikling af investeringsejendomme samt driften af disse. Ejendomsselskaber er kendetegnet ved at der til stadighed er brug for finansiering af særligt nye investeringer og servicering af gældsforpligtelserne. Dette vilkår er ligeledes gældende for selskabets og dets dattervirksomheder.

Med henblik på at sikre selskabet og dets dattervirksomheder tilstrækkelig likviditet har selskabet modtaget støtteerklæring fra Teddy Have Holding A/S limiteret til 3.100 tkr. svarende til det maksimale forventede likviditetsbehov for det kommende år. Støtteerklæringen er gældende indtil 1. juli 2019. Teddy Have Holding A/S har endvidere afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende deres tilgodehavende over for Teddy H. Thomsen Holding A/S øvrige kreditorer indtil den 1. juli 2019.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet og dets dattervirksomheder kan levere positive driftsresultater og har sikret sig et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til servicering af selskabernes gældsforpligtelser.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.267.829	9.374.001
Personaleomkostninger.....	1	-415.504	-312.417
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.633.715	2.297.417
DRIFTSRESULTAT		8.218.610	11.359.001
Indtægter af kapitalandele.....		2.608.623	-1.048.671
Finansielle indtægter.....	2	435.626	539.865
Finansielle omkostninger.....	3	-4.045.065	-4.418.155
RESULTAT FØR SKAT		7.217.794	6.432.040
Skat af årets resultat.....	4	-999.895	-1.658.959
ÅRETS RESULTAT		6.217.899	4.773.081
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		2.608.623	0
Overført resultat.....		3.609.276	4.773.081
I ALT		6.217.899	4.773.081

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		216.910.667	214.397.498
Materielle anlægsaktiver.....	5	216.910.667	214.397.498
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		48.811.392	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	48.811.392	0
ANLÆGSAKTIVER.....		265.722.059	214.397.498
Tilgodehavender lejere.....		550.635	1.078.483
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.807.937	8.412.115
Andre tilgodehavender.....		47.958	325.170
Periodeafgrænsningsposter.....		1.672.551	1.873.682
Tilgodehavender.....		8.079.081	11.689.450
Likvider.....		1.812	856.699
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.080.893	12.546.149
AKTIVER.....		273.802.952	226.943.647

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		2.311.392	0
Overført overskud.....		58.396.376	53.287.100
EGENKAPITAL.....		61.207.768	53.787.100
Hensættelse til udskudt skat.....		13.359.821	13.302.890
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.359.821	13.302.890
Gæld til realkreditinstitutter.....		136.928.253	134.844.520
Deposita.....		3.471.808	3.368.705
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	140.400.061	138.213.225
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	5.400.515	4.459.192
Gæld til pengeinstitutter.....		229.302	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		177.814	25.000
Gæld til tilknyttede selskaber.....		35.213.996	928.127
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		942.964	555.910
Anden gæld.....		14.734.710	13.503.812
Periodeafgrænsningsposter.....		2.136.001	2.168.391
Kortfristede gældsforpligtelser.....		58.835.302	21.640.432
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		199.235.363	159.853.657
PASSIVER.....		273.802.952	226.943.647
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2017.....	500.000	0	53.787.100	54.287.100
Praksisændringer.....			-500.000	-500.000
Korrigeret egenkapital 1. juli 2017.....	500.000	0	53.287.100	53.787.100
Andre reguleringer.....		1.202.769		1.202.769
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.500.000	1.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.608.623	3.609.276	6.217.899
Egenkapital 30. juni 2018.....	500.000	2.311.392	58.396.376	61.207.768

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	366.878	266.277	
Pensioner.....	43.740	36.450	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.886	9.690	
	415.504	312.417	
Finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	399.878	129.708	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	35.748	410.157	
	435.626	539.865	
Finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	484.219	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.560.846	4.418.155	
	4.045.065	4.418.155	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	942.964	555.910	
Regulering af udskudt skat.....	56.931	1.103.049	
	999.895	1.658.959	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2017.....		178.213.940	
Tilgang.....		4.146.884	
Kostpris 30. juni 2018.....		182.360.824	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....		36.183.558	
Årets værdireguleringer.....		-1.633.715	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....		34.549.843	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		216.910.667	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsjendomme består af 44 udlejningsejendomme hvor hovedparten ligger i trekantsområdet. Investeringsjendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen af ejendommen kan deles op efter geografi, hvor følgende forudsætninger ligger til grund for værdiansættelsen af selskabets ejendomme:

By	Drifts- resultat (tkr.)	Husleje pr. m3 (tkr.)	Drifts- omkostninger (tkr.)	Afkast
Esbjerg	974	0,50	320	6,00 - 7,00 %
Fredericia	2.500	0,71	989	6,25 - 7,25 %
Gadbjerg	159	0,35	125	8,00 - 9,00 %
Kolding	1.196	0,48	421	6,25 - 7,25 %
Varde	230	0,69	155	7,00 - 8,00 %
Randers	266	0,77	130	6,25 - 7,25 %
Vejle	8.246	0,54	3.000	6,00 - 7,00 %
Total	13.571		5.139	

Ved beregningen er der anvendt afkastkrav i intervaller fordelt på geografisk placeringer jævnt overfor. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2017.....	1.500.000
Tilgang.....	45.000.000
Kostpris 30. juni 2018.....	46.500.000
Værdiregulering 1. juli 2017.....	-1.500.000
Årets værdiregulering.....	2.608.623
Egenkapitalbevægelser.....	1.202.769
Værdiregulering 30. juni 2018.....	2.311.392
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	48.811.392

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	139.303.712	142.328.768	5.400.515	112.007.962
Deposita.....	3.368.705	3.471.808	0	3.471.808
	142.672.417	145.800.576	5.400.515	115.479.770

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualaktiver**

Selskabet har et indestående i Grundejernes Investeringsfond, der ikke er indregnet som aktiv i balancen. Indestående udgør pr. 30. juni 2018 999 tkr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til pengeinstitutter, maks 31.432 tkr. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2018 28.398 tkr.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter, maks 79.849 tkr. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2018 79.683 tkr.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for øvrige selskabers gæld til pengeinstitutter, maks 7.946 tkr. Den samlede gæld udgør pr. 30. juni 2018 7.727 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 142.329 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 216.911 tkr.

Selskaber har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.000 tkr., til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i enkelte af ovenstående grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 30 juni 2018 på 49.321 tkr.

Usikkerhed ved going concern**10**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Hovedaktiviteten i selskabet og dets primære dattervirksomheder er investering i og udvikling af investeringsejendomme samt driften af disse. Ejendomsselskaber er kendetegnet ved at der til stadighed er brug for finansiering af særligt nye investeringer og servicering af gældsforpligtelserne. Dette vilkår er ligeledes gældende for selskabets og dets dattervirksomheder.

Med henblik på at sikre selskabet og dets dattervirksomheder tilstrækkelig likviditet har selskabet modtaget støtteerklæring fra Teddy Have Holding A/S limiteret til 3.100 tkr. svarende til det maksimale forventede likviditetsbehov for det kommende år. Støtteerklæringen er gældende indtil 1. juli 2019. Teddy Have Holding A/S har endvidere afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende deres tilgodehavende over for Teddy H. Thomsen Holding A/S øvrige kreditorer indtil den 1. juli 2019.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet og dets dattervirksomheder kan levere positive driftsresultater og har sikret sig et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til servicering af selskabernes gældsforpligtelser.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

11

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Teddy H. Thomsen Holding A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

- Selskabets kapitalandele i dattervirksomheder var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres til, at kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i unoterede kapitalandele med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2017/18 udgør en forøgelse af årets resultat før og efter skat med 2.609 tkr., som følge af indregnet værdiregulering af kapitalandele. Balancesummen primo bliver nedsat med 500 tkr., som kan henføres til kapitalandele i dattervirksomheder, og tilsvarende er egenkapitalen primo nedsat med 500 tkr. som kan henføres nedskrivning af kapitalandele til indre værdi.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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