
**Aktieselskabet matr. nr.
363 Vestervold Kvarter**

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade
5, 1613 København V

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/04 2018


Judy Jakobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2018

Direktion

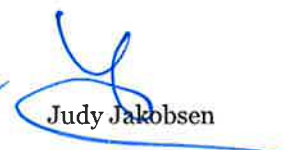

Judy Jakobsen

Bestyrelse


Jon Dyhre Hansen
formand


Ib Poul Michaelsen


Jesper Lind Hansen


Judy Jakobsen


Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 25. april 2018

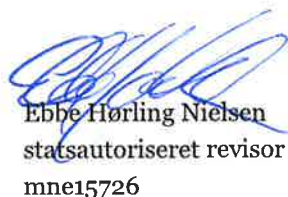
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947



Ebbe Hørling Nielsen
statsautoriseret revisor
mne15726

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5
1613 København V

Telefon: 33 33 82 82

CVR-nr.: 56 91 26 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jon Dyhre Hansen, formand
Jesper Lind Hansen
Judy Jakobsen
Ib Poul Michaelsen
Peter Morten Andreassen

Direktion

Judy Jakobsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	49.941	49.222	47.732	45.761	45.193
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	35.966	34.377	36.454	33.412	30.185
Værdiregulering af investeringsaktiver	30.000	20.000	60.000	30.000	30.000
Resultat før finansielle poster	65.275	53.647	97.384	62.148	60.585
Resultat af finansielle poster	-26	-12	-280	-882	-1.714
Årets resultat	50.920	41.835	75.193	46.871	51.267
Balance					
Balancesum	630.165	619.110	606.107	529.474	500.543
Egenkapital	520.537	469.617	456.037	385.704	360.833
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
Antal medarbejdere					
	1	1	1	2	2
Nøgletal i %					
Bruttomargin	132,1%	110,5%	206,2%	138,0%	136,2%
Overskudsgrad	130,7%	109,0%	204,0%	135,8%	134,1%
Afkastningsgrad	10,4%	8,7%	16,1%	11,7%	12,1%
Forrentning af egenkapital	10,3%	9,0%	17,9%	12,6%	15,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendommen matr. nr. 363 Vestervold Kvarter m.fl. Ejendommen udlejes til hotel og restaurantvirksomhed, biograf, forretninger og kontorer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 50.920.082, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 520.536.742, hvilket svarer til forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2016.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat før værdireguleringer af udlejningsejendommen på niveau med 2017.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Huslejeindtægter		49.940.969	49.221.631
Andre driftsindtægter		445.640	483.256
Andre eksterne omkostninger		-14.420.695	-15.327.771
Bruttoresultat før værdireguleringer		35.965.914	34.377.116
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	30.000.000	20.000.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		65.965.914	54.377.116
Personaleomkostninger	2	-690.660	-730.529
Resultat før finansielle poster		65.275.254	53.646.587
Finansielle indtægter	3	633.098	659.210
Finansielle omkostninger	4	-659.304	-671.034
Resultat før skat		65.249.048	53.634.763
Skat af årets resultat	5	-14.328.966	-11.799.901
Årets resultat		50.920.082	41.834.862

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsjendomme		610.000.000	580.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	610.000.000	580.000.000
Andre tilgodehavender		715.510	9.181.313
Finansielle anlægsaktiver	7	715.510	9.181.313
Anlægsaktiver		610.715.510	589.181.313
Kortfristet del af udlån		169.336	603.734
Andre tilgodehavender		785.396	22.685.040
Selskabsskat		181.934	126.915
Tilgodehavender		1.136.666	23.415.689
Likvide beholdninger		18.312.983	6.512.956
Omsætningsaktiver		19.449.649	29.928.645
Aktiver		630.165.159	619.109.958

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		4.500.000	4.500.000
Andre reserver		407.530.179	384.130.174
Overført resultat		83.506.563	80.986.481
Foreslået udbytte for regnskabsåret		25.000.000	0
Egenkapital	8	520.536.742	469.616.655
Hensættelse til udskudt skat	10	84.281.654	77.476.754
Hensatte forpligtelser		84.281.654	77.476.754
Gæld til realkreditinstitutter		15.133.136	57.927.768
Deposita fra lejere		4.451.669	4.253.018
Langfristede gældsforpligtelser	11	19.584.805	62.180.786
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.073.295	5.282.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		621.245	600.459
Anden gæld	11	4.067.418	3.952.436
Kortfristede gældsforpligtelser		5.761.958	9.835.763
Gældsforpligtelser		25.346.763	72.016.549
Passiver		630.165.159	619.109.958
Resultatdisponering	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital DKK	Andre reserver DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	4.500.000	384.130.179	80.986.481	0	469.616.660
Årets resultat	0	23.400.000	2.520.082	25.000.000	50.920.082
Egenkapital 31. december	4.500.000	407.530.179	83.506.563	25.000.000	520.536.742

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		50.920.082	41.834.862
Reguleringer	12	-15.644.828	-8.188.275
Ændring i driftskapital	13	22.064.727	10.482.256
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		57.339.981	44.128.843
Renteindbetalinger og lignende		633.098	659.210
Renteudbetalinger og lignende		-659.304	-671.034
Pengestrømme fra ordinær drift		57.313.775	44.117.019
Betalt selskabsskat		-7.579.085	-7.295.227
Pengestrømme fra driftsaktivitet		49.734.690	36.821.792
Indfrielse af andre tilgodehavender		9.785.054	566.050
Udlån		-715.511	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		9.069.543	566.050
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter		-47.004.206	-4.976.086
Køb af egne kapitalandele		0	-4.708.670
Betalt udbytte		0	-24.000.000
Udbytte egne aktier		0	453.600
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-47.004.206	-33.231.156
Ændring i likvider		11.800.027	4.156.686
Likvider 1. januar		6.512.956	2.356.270
Likvider 31. december		18.312.983	6.512.956
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.312.983	6.512.956
Likvider 31. december		18.312.983	6.512.956

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	30.000.000	20.000.000
	30.000.000	20.000.000
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	648.393	688.757
Pensioner	37.266	36.706
Andre omkostninger til social sikring	5.001	5.066
	690.660	730.529
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. Bestyrelseshonorar udgør DKK 241.000 (2016: DKK 241.100).		
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	633.098	659.210
	633.098	659.210
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	437.179	671.034
Kursreguleringer omkostninger	222.125	0
	659.304	671.034
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.524.066	7.109.212
Årets udskudte skat	6.804.900	4.690.689
	14.328.966	11.799.901

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	129.026.956	4.077.758
Kostpris 31. december	129.026.956	4.077.758
Op- og nedskrivninger 1. januar	450.973.044	0
Årets opskrivninger	30.000.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december	480.973.044	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	4.077.758
Ned- og afskrivninger 31. december	0	4.077.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december	610.000.000	0

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	715.510
Kostpris 31. december	715.510
Regnskabsmæssig værdi 31. december	715.510

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 9.000 aktier à nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Virksomheden ejer samlet 113.400 stk. svarende til 2,52% af den samlede kapital.

Det er selskabets hensigt at nedskrive egen beholdning af aktier.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
9 Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	12.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000.000	0
Årets henlæggelse til andre reserver	23.400.000	15.600.000
Overført resultat	2.520.082	14.234.862
	50.920.082	41.834.862
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	77.476.754	72.786.065
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.804.900	4.690.689
Hensættelse til udskudt skat 31. december	84.281.654	77.476.754
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.855.103	37.711.598
Mellem 1 og 5 år	4.278.032	20.216.170
Langfristet del	15.133.135	57.927.768
Inden for 1 år	1.073.295	5.282.868
	16.206.430	63.210.636
Deposita fra lejere		
Mellem 1 og 5 år	4.451.669	4.253.018
Langfristet del	4.451.669	4.253.018
Øvrig kortfristet gæld	4.067.418	3.952.436
	8.519.087	8.205.454

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-633.098	-659.210
Finansielle omkostninger	659.304	671.034
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-30.000.000	-20.000.000
Skat af årets resultat	14.328.966	11.799.901
	-15.644.828	-8.188.275

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	21.730.309	11.388.396
Ændring i leverandører m.v.	334.418	-906.140
	22.064.727	10.482.256

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	610.000.000	580.000.000
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Udover den i note 10 anførte prioritetsgæld er der med pant i ejendommen tinglyst ejerpantebrev stort 2 mio. DKK, med selskabet som kreditor.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger afholdt i forbindelse med udlejningsaktiviteten, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og andre finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdien beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,75%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i en særskilt post i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$