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

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/4 2017


Judy Jakobsen
Dirigent



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
Noter, regnskabspraksis	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

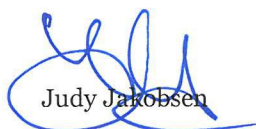
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2017

Direktion



Judy Jakobsen

Bestyrelse



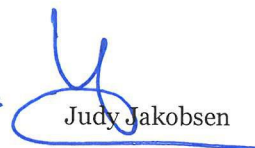
Jon Dyhre Hansen
formand



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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 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 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.

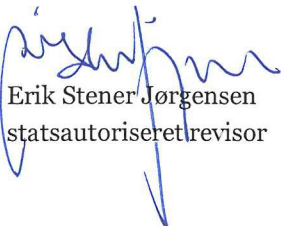
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 25. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	49.222	47.732	45.761	45.193	43.658
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	34.377	36.454	33.412	30.185	23.345
Bruttofortjeneste	54.377	98.400	63.132	61.565	23.345
Resultat før finansielle poster	53.647	97.384	62.148	60.585	22.610
Årets resultat	41.835	75.193	46.871	51.267	13.028
Balance					
Balancesum	618.825	606.107	529.474	500.543	462.646
Egenkapital	469.617	456.037	385.704	360.833	309.566
Antal medarbejdere	1	1	2	2	2
Nøgletal i %					
Bruttomargin	110,5%	206,2%	138,0%	136,23%	53,5%
Overskudsgrad	109,0%	204,0%	135,8%	134,1%	51,8%
Afkastningsgrad	8,7%	16,1%	11,7%	12,1%	4,9%
Forrentning af egenkapital	9,0%	17,9%	12,6%	15,3%	4,2%

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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 2016 udviser et overskud på DKK 41.834.862, heraf værdireguleringer på DKK 20.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 469.616.655.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat før værdireguleringer af udlejningsejendommen på niveau med 2016.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016 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	2016 DKK	2015 DKK
Huslejeindtægter		49.221.631	47.731.767
Andre driftsindtægter		483.256	332.248
Andre eksterne omkostninger		-15.327.771	-11.609.589
Bruttofortjeneste		34.377.116	36.454.426
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	20.000.000	61.945.231
Bruttoresultat efter værdireguleringer		54.377.116	98.399.657
Personaleomkostninger	2	-730.529	-693.493
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-321.918
Resultat før finansielle poster		53.646.587	97.384.246
Finansielle indtægter	3	659.210	708.074
Finansielle omkostninger	4	-671.034	-987.745
Resultat før skat		53.634.763	97.104.575
Skat af årets resultat	5	-11.799.901	-21.911.868
Årets resultat		41.834.862	75.192.707

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		580.000.000	560.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	580.000.000	560.000.000
Andre tilgodehavender		9.181.313	9.785.047
Finansielle anlægsaktiver	8	9.181.313	9.785.047
Anlægsaktiver		589.181.313	569.785.047
Kortfristet del af udlån		603.734	566.050
Andre tilgodehavender		22.400.000	33.400.000
Selskabsskat		126.915	0
Tilgodehavender		23.130.649	33.966.050
Likvide beholdninger		6.512.956	2.356.270
Omsætningsaktiver		29.643.605	36.322.320
Aktiver		618.824.918	606.107.367

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		4.500.000	4.500.000
Andre reserver		384.130.174	368.530.174
Overført resultat		80.986.481	71.006.689
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	12.000.000
Egenkapital	9	469.616.655	456.036.863
Hensættelse til udskudt skat	10	77.476.754	72.786.065
Hensatte forpligtelser		77.476.754	72.786.065
Gæld til realkreditinstitutter		57.927.768	62.925.370
Deposita fra lejere		4.253.018	4.258.940
Langfristede gældsforpligtelser	11	62.180.786	67.184.310
Gæld til realkreditinstitutter	11	5.282.868	5.261.352
Leverandører af varer og tjenesteydelser		315.419	522.850
Selskabsskat		0	59.100
Anden gæld	11	3.952.436	4.256.827
Kortfristede gældsforpligtelser		9.550.723	10.100.129
Gældsforpligtelser		71.731.509	77.284.439
Passiver		618.824.918	606.107.367
Resultatdisponering	6		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	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	368.530.174	71.006.689	12.000.000	456.036.863
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	453.600	0	453.600
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Køb af egne kapitalandele	0	0	-4.708.670	0	-4.708.670
Årets resultat	0	15.600.000	26.234.862	0	41.834.862
Egenkapital 31. december	4.500.000	384.130.174	80.986.481	0	469.616.655

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		41.834.862	75.192.707
Reguleringer	12	-8.188.275	-39.431.773
Ændring i driftskapital	13	10.482.256	-33.360.402
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		44.128.843	2.400.532
Renteindbetalinger og lignende		659.210	708.074
Renteudbetalinger og lignende		-671.034	-987.745
Pengestrømme fra ordinær drift		44.117.019	2.120.861
Betalt selskabsskat		-7.295.227	-7.292.344
Pengestrømme fra driftsaktivitet		36.821.792	-5.171.483
Indgået vedr. finansielle anlægsaktiver m.v.		566.050	530.704
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		566.050	530.704
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.976.086	-5.332.237
Køb af egne kapitalandele		-4.708.670	-4.859.871
Betalt udbytte		-24.000.000	0
Udbytte egne aktier		453.600	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-33.231.156	-10.192.108
Ændring i likvider		4.156.686	-14.832.887
Likvider 1. januar		2.356.270	17.189.157
Likvider 31. december		6.512.956	2.356.270
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		6.512.956	2.356.270
Likvider 31. december		6.512.956	2.356.270

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	20.000.000	60.000.000
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	1.945.231
	<u>20.000.000</u>	<u>61.945.231</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	688.757	652.383
Pensioner	36.706	36.035
Andre omkostninger til social sikring	5.066	5.075
	<u>730.529</u>	<u>693.493</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. Bestyrelseshonorar udgør DKK 241.000 (2015: DKK 240.600).		
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	659.210	708.074
	<u>659.210</u>	<u>708.074</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	671.034	987.745
	<u>671.034</u>	<u>987.745</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.109.212	8.057.046
Årets udskudte skat	4.690.689	13.854.822
	<u>11.799.901</u>	<u>21.911.868</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
6 Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	12.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	12.000.000
Årets henlæggelse til andre reserver	15.600.000	47.388.102
Overført resultat	14.234.862	15.804.605
	41.834.862	75.192.707
7 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringseje ndomme 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	430.973.044	0
Årets opskrivninger	20.000.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december	450.973.044	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	4.077.758
Ned- og afskrivninger 31. december	0	4.077.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december	580.000.000	0
8 Finansielle anlægsaktiver		
		Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar		9.785.047
Afgang i årets løb		-603.734
Kostpris 31. december		9.181.313
Regnskabsmæssig værdi 31. december		9.181.313

Noter til årsregnskabet

9 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 har købt 56.700 egne aktier à nominelt DKK 500, svarende til 1,26% af den nominelle aktiekapital. Købesummen udgør DKK 4.708.670.

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

	2016 DKK	2015 DKK
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	72.786.065	58.931.243
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.690.689	13.854.822
Hensættelse til udskudt skat 31. december	77.476.754	72.786.065

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	37.711.598	42.802.724
Mellem 1 og 5 år	20.216.170	20.122.646
Langfristet del	57.927.768	62.925.370
Inden for 1 år	5.282.868	5.261.352
	63.210.636	68.186.722

Deposita fra lejere

Mellem 1 og 5 år	4.253.018	4.258.940
Langfristet del	4.253.018	4.258.940
Øvrig kortfristet gæld	3.952.436	4.256.826
	8.205.454	8.515.766

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-659.210	-708.074
Finansielle omkostninger	671.034	987.745
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-20.000.000	-60.000.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-1.945.231
Skat af årets resultat	11.799.901	21.911.868
Andre reguleringer	0	321.919
	<u>-8.188.275</u>	<u>-39.431.773</u>

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	11.000.000	-33.024.170
Ændring i leverandører m.v.	-517.744	-336.232
	<u>10.482.256</u>	<u>-33.360.402</u>

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	580.000.000	560.000.000
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Ud over den i note 11 anførte prioritetsgæld er der med pant i ejendommen tinglyst ejerpantebrev stort 2 mio. DKK, med selskabet som kreditor.

Noter til årsregnskabet

15 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond
c/o Accura Advokataktieselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Lützhøft Christiansen I/S
c/o Ib Michaelsen
Skovagervej 24
2920 Charlottenlund

C.E. Jensens Fond
Meldahlsvej 5
1613 København V

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2016 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 2016 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af andre driftsmateriel og inventar.

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, regnskabspraksis

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 12.900 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.

Noter, regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 5,25%.

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 som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

Der afskrives ikke på investeringsejendommen.

Fastforrentede lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi, således at forskellen mellem provenuet og den dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige 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 langfri-

Noter, regnskabspraksis

stede 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.

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$