



Aktieselskabet Matr. nr. 363
Vestervold Kvarter

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr.: 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 1/5 2019


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december	10
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

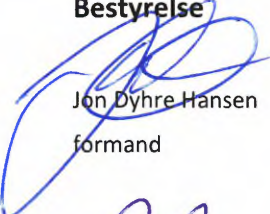
København, den 1. maj 2019

Direktion




Jacob Hjulmand

Bestyrelse



Jon Dyhre Hansen
formand



Peter Morten Andreassen



Ib Poul Michaelsen



Judy Jakobsen

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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.

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.

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; 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 en 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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.

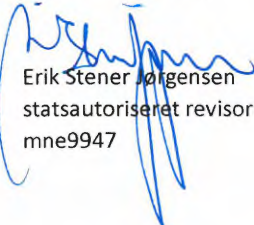
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.


Hellerup, den 1. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947


Brian Dahl
statsautoriseret revisor
mne26715

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

Ib Poul Michaelsen

Judy Jakobsen

Peter Morten Andreassen

Direktion

Jacob Hjulmand

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:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	51.186	49.941	49.222	47.732	45.761
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	38.607	35.966	34.377	36.454	33.412
Værdiregulering af investeringsaktiver	10.000	30.000	20.000	60.000	30.000
Resultat før finansielle poster	47.726	65.275	53.647	97.384	62.148
Resultat af finansielle poster	-153	-26	-12	-280	-882
Årets resultat	37.245	50.920	41.835	75.193	46.871
Balance					
Balancesum	642.442	630.165	619.110	606.107	529.474
Egenkapital	533.412	520.537	469.617	456.037	385.704
Antal medarbejdere	1	1	1	1	2
Nøgletal i %					
Bruttomargin	95,0%	132,1%	110,5%	202,1%	138,6%
Overskudsgrad	93,2%	130,7%	109,0%	204,0%	135,8%
Afkastningsgrad	7,4%	10,4%	8,7%	16,1%	11,7%
Forrentning af egenkapital	7,1%	10,3%	9,0%	17,9%	12,6%
Soliditetsgrad	83,0%	82,6%	75,9%	75,2%	72,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentlige 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 2018 udviser et overskud på 37.244.815 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 533.411.557 kr., hvilket svarer til forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2017.

Den forventede udvikling

For 2019 forventes et resultat før værdireguleringer af udlejningsejendommen på niveau med 2018.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Selskabet har i februar 2019 indfriet sin gæld til realkreditinstitutter. Indfrielsen er finansieret af likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Huslejeindtægter		51.185.500	49.940.969
Andre driftsindtægter		446.395	445.640
Andre eksterne omkostninger		-13.025.076	-14.420.695
Bruttoresultat		38.606.819	35.965.914
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	10.000.000	30.000.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		48.606.819	65.965.914
Personaleomkostninger	2	-880.884	-690.660
Resultat før finansielle poster		47.725.935	65.275.254
Finansielle indtægter	3	41.101	633.098
Finansielle omkostninger	4	-194.003	-659.304
Resultat før skat		47.573.033	65.249.048
Skat af årets resultat	5	-10.328.218	-14.328.966
Årets resultat		37.244.815	50.920.082

Balance 31. december**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Investeringsejendomme		620.000.000	610.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>620.000.000</u>	<u>610.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>537.547</u>	<u>715.510</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>537.547</u>	<u>715.510</u>
Anlægsaktiver		<u>620.537.547</u>	<u>610.715.510</u>
Kortfristet del af udlån		177.963	169.336
Andre tilgodehavender		753.919	785.396
Selskabsskat		112.248	181.934
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.288</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.046.418</u>	<u>1.136.666</u>
Likvide beholdninger		<u>20.858.021</u>	<u>18.312.983</u>
Omsætningsaktiver		<u>21.904.439</u>	<u>19.449.649</u>
Aktiver		<u><u>642.441.986</u></u>	<u><u>630.165.159</u></u>

Balance 31. december**Passiver**

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		4.386.600	4.500.000
Andre reserver		407.530.179	407.530.179
Overført resultat		121.494.778	83.506.563
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
Egenkapital	8	<u>533.411.557</u>	<u>520.536.742</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	<u>86.553.120</u>	<u>84.281.654</u>
Hensatte forpligtelser		<u>86.553.120</u>	<u>84.281.654</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	15.133.136
Deposita fra lejere		<u>5.192.602</u>	<u>4.451.669</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>5.192.602</u>	<u>19.584.805</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11	15.133.420	1.073.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		814.101	621.245
Anden gæld		<u>1.337.186</u>	<u>4.067.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.284.707</u>	<u>5.761.958</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.477.309</u>	<u>25.346.763</u>
Passiver		<u>642.441.986</u>	<u>630.165.159</u>
Resultatdisponering	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

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

	Selskabs- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo året	4.500.000	407.530.179	83.506.563	25.000.000	520.536.742
Kapitalnedsættelse, annullering af egne aktier 24/7 2018	-113.400	0	113.400	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	-25.000.000	-25.000.000
Egne aktiers andel af udbytte	0	0	630.000	0	630.000
Årets resultat	0	0	37.244.815	0	37.244.815
Egenkapital 31. december	4.386.600	407.530.179	121.494.778	0	533.411.557

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Selskabs- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo året	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	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		37.244.815	50.920.082
Reguleringer	12	481.120	-15.644.828
Ændring i driftskapital	13	-1.767.254	22.064.727
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		35.958.681	57.339.981
Renteindbetalinger og lignende		41.101	633.098
Renteudbetalinger og lignende		-194.003	-659.304
Pengestrømme fra ordinær drift		35.805.779	57.313.775
Betalt selskabsskat		-7.987.066	-7.579.085
Pengestrømme fra driftsaktivitet		27.818.713	49.734.690
Indfrielse af andre tilgodehavender		0	9.785.054
Udlån		169.336	-715.511
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		169.336	9.069.543
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter		-1.073.011	-47.004.206
Betalt udbytte		-25.000.000	0
Udbytte egne aktier		630.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-25.443.011	-47.004.206
Ændring i likvider		2.545.038	11.800.027
Likvider 1. januar		18.312.983	6.512.956
Likvider 31. december		20.858.021	18.312.983
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		20.858.021	18.312.983
Likvider 31. december		20.858.021	18.312.983

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>10.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	<u>10.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	837.921	648.393
Pensioner	37.804	37.266
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.159</u>	<u>5.001</u>
	<u>880.884</u>	<u>690.660</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i året	1	1
Vederlag til bestyrelse og direktion	403.000	241.000
3. Finansielle indtægter		
Renter af udlån	<u>41.101</u>	<u>633.098</u>
	<u>41.101</u>	<u>633.098</u>
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	194.003	437.179
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>222.125</u>
	<u>194.003</u>	<u>659.304</u>
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	8.056.752	7.524.066
Ændring af udskudt skat	<u>2.271.466</u>	<u>6.804.900</u>
	<u>10.328.218</u>	<u>14.328.966</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	<u>129.026.956</u>	<u>4.077.758</u>
Kostpris 31. december	<u>129.026.956</u>	<u>4.077.758</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar	480.973.044	0
Årets opskrivninger	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december	<u>490.973.044</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>0</u>	<u>4.077.758</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>4.077.758</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>620.000.000</u>	<u>0</u>

7. Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar	884.846
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>-169.336</u>
Kostpris 31. december	715.510
Kortfristet del af tilgodehavende	<u>-177.963</u>
Langfristet del af tilgodehavende 31. december	<u>537.547</u>

8. Egenkapital

Selskabskapitalen består af aktier á nominelt DKK 500 og multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 4 foregående år.

Den 24. juli 2018 er kapitalen nedsat med nom. kr. 113.400 ved annullering af egne aktier.

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
9. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	25.000.000
Henlæggelse til andre reserver	0	23.400.000
Overført resultat	<u>37.244.815</u>	<u>2.520.082</u>
	<u>37.244.815</u>	<u>50.920.082</u>

10. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	84.281.654	77.476.754
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>2.271.466</u>	<u>6.804.900</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>86.553.120</u>	<u>84.281.654</u>

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	0	10.855.104
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>4.278.032</u>
Langfristet del	0	15.133.136
Inden for 1 år (lånet er indfriet i 2019)	<u>15.133.420</u>	<u>1.073.295</u>
	<u>15.133.420</u>	<u>16.206.431</u>

Deposita

Mellem 1 og 5 år	<u>5.192.602</u>	<u>4.451.669</u>
Langfristet del	5.192.602	4.451.669
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.192.602</u>	<u>4.451.669</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
12. Pengestrømsopgørelse - Reguleringer		
Finansielle indtægter	-41.101	-633.098
Finansielle omkostninger	194.003	659.304
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-10.000.000	-30.000.000
Skat af årets resultat	<u>10.328.218</u>	<u>14.328.966</u>
	<u>481.120</u>	<u>-15.644.828</u>
13. Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	29.189	21.730.309
Ændring i leverandører m.v.	-2.537.376	334.418
Ændring i deposita og forudbetalt leje	<u>740.933</u>	<u>0</u>
	<u>-1.767.254</u>	<u>22.064.727</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	620.000.000	610.000.000
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

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

15. Nærtstående parter

Bestyrelsesmedlem Judy Jacobsen er partner i advokatfirmaet Husen Advokater, som har faktureret kr. 165.288 for ydelser leveret i 2018. Bestyrelsesmedlem Jon Dyhre Hansen er partner i advokatfirmaet Accura, som har faktureret kr. 15.000 for ydelser leveret i 2018.

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2018 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 2018 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

16. 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 13.500 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 5,4%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer 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.

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdi, 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 af 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

16. 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

16. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forklaring af hoved- og 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$