



Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr.: 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 5/5 2020

Judy Jakobsen
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2020

Direktion

Jacob Hjulmand

Bestyrelse

Jon Dyhre Hansen
formand

Ib Poul Michaelsen

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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; 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 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 5. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob Fromm Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Kristian Højgaard Carlsen
statsautoriseret revisor
mne44112

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:

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	52.328	51.186	49.941	49.222	47.732
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	40.069	38.607	35.966	34.377	36.454
Værdiregulering af investeringsaktiver	10.000	10.000	30.000	20.000	60.000
Resultat før finansielle poster	48.752	47.726	65.275	53.647	97.384
Resultat af finansielle poster	-230	-153	-26	-12	-280
Årets resultat	37.787	37.245	50.920	41.835	75.193
Balance					
Balancesum	668.922	642.442	630.165	619.110	606.107
Egenkapital	571.199	533.412	520.537	469.617	456.037
Antal medarbejdere	2	1	1	1	1
Nøgletal i %					
Bruttomargin	95,7%	95,0%	132,1%	110,5%	202,1%
Overskudsgrad	93,2%	93,2%	130,7%	109,0%	204,0%
Afkastningsgrad	7,3%	7,4%	10,4%	8,7%	16,1%
Forrentning af egenkapital	6,8%	7,1%	10,3%	9,0%	17,9%
Soliditetsgrad	85,4%	83,0%	82,6%	75,9%	75,2%

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 2019 udviser et overskud på 37.787.135 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 571.198.692 kr., hvilket svarer til forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2018.

Den forventede udvikling

For 2020 forventes et resultat før værdireguleringer af udlejningsejendommen, der godt kan blive under niveauet for 2019, da det ikke kan afvises, at der vil være negative effekter af krisen afledt af Corona virus.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold. Den aktuelle situation vedrørende Corona virus kan tænkes at få en negativ indflydelse på selskabets drift i 2020. Det vurderes dog på nuværende tidspunkt, at en eventuel negativ indflydelse på selskabets drift vil være af begrænset omfang.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har 1. april 2020 udbetalt ekstraordinært udbytte kr. 30.000.000. Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Huslejeindtægter		52.327.993	51.185.500
Andre driftsindtægter		550.078	446.395
Andre eksterne omkostninger		-12.808.799	-13.025.076
Bruttoresultat		40.069.272	38.606.819
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	10.000.000	10.000.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		50.069.272	48.606.819
Personaleomkostninger	3	-1.317.349	-880.884
Resultat før finansielle poster		48.751.923	47.725.935
Finansielle indtægter	4	32.473	41.101
Finansielle omkostninger	5	-262.073	-194.003
Resultat før skat		48.522.323	47.573.033
Skat af årets resultat	6	-10.735.188	-10.328.218
Årets resultat		37.787.135	37.244.815

Balance 31. december**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Investeringsejendomme		630.000.000	620.000.000
Materielle anlægsaktiver	7	630.000.000	620.000.000
Andre tilgodehavender		350.518	537.547
Finansielle anlægsaktiver	8	350.518	537.547
Anlægsaktiver		630.350.518	620.537.547
Kortfristet del af finansielle anlægsaktiver	8	187.029	177.963
Andre tilgodehavender		861.655	753.919
Selskabsskat		173.922	112.248
Periodeafgrænsningsposter		378.198	2.288
Tilgodehavender		1.600.804	1.046.418
Likvide beholdninger		36.970.183	20.858.021
Omsætningsaktiver		38.570.987	21.904.439
Aktiver		668.921.505	642.441.986

Balance 31. december**Passiver**

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		4.386.600	4.386.600
Andre reserver		0	407.530.179
Overført resultat		566.812.092	121.494.778
Egenkapital	9	571.198.692	533.411.557
Hensættelse til udskudt skat	11	89.268.230	86.553.120
Hensatte forpligtelser		89.268.230	86.553.120
Deposita fra lejere		5.797.307	5.192.602
Langfristede gældsforpligtelser	12	5.797.307	5.192.602
Gæld til realkreditinstitutter	12	0	15.133.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.249.895	814.101
Anden gæld		1.407.381	1.337.186
Kortfristede gældsforpligtelser		2.657.276	17.284.707
Gældsforpligtelser		8.454.583	22.477.309
Passiver		668.921.505	642.441.986
Resultatdisponering	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	Selskabs- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo året	4.386.600	407.530.179	121.494.778	0	533.411.557
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Andre reserver overføres til "Overført resultat"	0	-407.530.179	407.530.179	0	0
Årets resultat	0	0	37.787.135	0	37.787.135
Egenkapital 31. december	4.386.600	0	566.812.092	0	571.198.692

Der er i marts 2020 foretaget udbetaling af ekstraordinært udbytte med kr. 30.000.000.

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		37.787.135	37.244.815
Reguleringer	13	964.788	481.120
Ændring i driftskapital	14	627.048	-1.767.254
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		39.378.971	35.958.681
Renteindbetalinger og lignende		32.473	41.101
Renteudbetalinger og lignende		-262.073	-194.003
Pengestrømme fra ordinær drift		39.149.371	35.805.779
Betalt selskabsskat		-8.081.752	-7.987.066
Pengestrømme fra driftsaktivitet		31.067.619	27.818.713
Udlån		177.963	169.336
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		177.963	169.336
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter		-15.133.420	-1.073.011
Betalt udbytte		0	-25.000.000
Udbytte egne aktier		0	630.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-15.133.420	-25.443.011
Ændring i likvider		16.112.162	2.545.038
Likvider 1. januar		20.858.021	18.312.983
Likvider 31. december		36.970.183	20.858.021
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		36.970.183	20.858.021
Likvider 31. december		36.970.183	20.858.021

Noter til årsregnskabet

1. Efterfølgende begivenheder

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	10.000.000	10.000.000
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.267.913	837.921
Pensioner	38.342	37.804
Andre omkostninger til social sikring	<u>11.094</u>	<u>5.159</u>
	1.317.349	880.884
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i året	<u>2</u>	<u>1</u>
4. Finansielle indtægter		
Renter af udlån	<u>32.473</u>	<u>41.101</u>
	32.473	41.101
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	170.925	194.003
Kursregulering og andre omkostninger ved indfrielse af lån	<u>91.148</u>	<u>0</u>
	262.073	194.003
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	8.020.078	8.056.752
Ændring af udskudt skat	<u>2.715.110</u>	<u>2.271.466</u>
	10.735.188	10.328.218

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	129.026.956	4.077.758
Afgang	<u>0</u>	<u>-2.677.758</u>
Kostpris 31. december	<u>129.026.956</u>	<u>1.400.000</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar	490.973.044	0
Årets opskrivninger	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december	<u>500.973.044</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	4.077.758
Afskrivninger på årets afgang	<u>0</u>	<u>-2.677.758</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>1.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>630.000.000</u>	<u>0</u>

8. Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar	715.510
Afgang i årets løb	<u>-177.963</u>
Kostpris 31. december	537.547
Kortfristet del af tilgodehavende	<u>-187.029</u>
Langfristet del af tilgodehavende 31. december	<u>350.518</u>

9. Egenkapital

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

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

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

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
10. Resultatdisponering		
Foreslået ordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>37.787.135</u>	<u>37.244.815</u>
	<u>37.787.135</u>	<u>37.244.815</u>

Der er 1. april 2020 foretaget udbetaling af ekstraordinært udbytte med kr. 30.000.000.

11. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	86.553.120	84.281.654
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>2.715.110</u>	<u>2.271.466</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>89.268.230</u>	<u>86.553.120</u>

12. 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	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	0	0
Inden for 1 år (lånet er indfriet i 2019)	<u>0</u>	<u>15.133.420</u>
	<u>0</u>	<u>15.133.420</u>

Deposita

Mellem 1 og 5 år	<u>5.797.307</u>	<u>5.192.602</u>
Langfristet del	5.797.307	5.192.602
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.797.307</u>	<u>5.192.602</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
13. Pengestrømsopgørelse - Reguleringer		
Finansielle indtægter	-32.473	-41.101
Finansielle omkostninger	262.073	194.003
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-10.000.000	-10.000.000
Skat af årets resultat	10.735.188	10.328.218
	964.788	481.120

14. Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-483.646	29.189
Ændring i leverandører m.v.	505.989	-2.537.376
Ændring i deposita og forudbetalt leje	604.705	740.933
	627.048	-1.767.254

15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	630.000.000	620.000.000
---	-------------	-------------

er der tinglyst ejerpantebrev DKK 2 mio. med selskabet som kreditor.

Der er indgået serviceaftaler m.v., hvorefter selskabet betaler i alt kr. 1.568.000 fordelt på lige store årlige betalinger over de kommende 4 år.

16. Nærtstående parter

Bestyrelsesmedlem Judy Jacobsen er partner i advokatfirmaet Husen Advokater, som har faktureret kr. 88.000 for ydelser leveret i 2019. Bestyrelsesmedlem Jon Dyhre Hansen er partner i advokatfirmaet Accura, som har faktureret kr. 87.000 for ydelser leveret i 2019. Ydelserne er leveret på normale markedsvilkår.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, dog med tilvalg af en række oplysninger efter bestemmelserne for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

17. 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 13.800 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.

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 5,4%.

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

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

17. 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 nominel 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

17. 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	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$