
Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 58 52 88 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Klaus Sell
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

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

Noter til årsregnskabet 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen.

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 for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 31. maj 2018

Direktion

Klaus Sell

Bestyrelse

Klaus Sell

Torben Steen Jensen

Poul Abkjær Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Holbæk, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Toftemoen Søndre Alle 7 4281 Gørlev CVR-nr.: 58 52 88 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. august 1977 Regnskabsår: 41. regnskabsår Hjemstedskommune: Kalundborg
Bestyrelse	Klaus Sell Torben Steen Jensen Poul Abkjær Kristensen
Direktion	Klaus Sell
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Advokat	Klaus Sell Algade 23 A 4281 Gørlev
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalundborgvej 4 4300 Holbæk

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af finansielle poster	7.077	6.519	10.473	-536	1.167
Årets resultat	7.493	6.919	10.961	-65	2.160
Balance					
Balancesum	49.664	43.091	35.245	31.699	33.239
Egenkapital	42.002	34.614	27.643	16.587	16.699
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,1%	1,1%	1,3%	1,6%	2,0%
Soliditetsgrad	84,6%	80,3%	78,4%	52,3%	50,2%
Forrentning af egenkapital	19,6%	22,2%	49,6%	-0,4%	13,9%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 7.492.879, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 42.001.573.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 5,4%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Der henvises til note 7 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

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
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		537.525	475.393
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		537.525	475.393
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	-25.402	-140.959
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	7.069.049	6.735.018
Finansielle indtægter	3	279.916	212.559
Finansielle omkostninger	4	-246.592	-287.230
Resultat før skat		7.614.496	6.994.781
Skat af årets resultat	5	-121.617	-76.141
Årets resultat		7.492.879	6.918.640

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	50.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.283.648	5.890.059
Overført resultat	2.159.231	1.028.581
	7.492.879	6.918.640

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	7	13.279.063	13.279.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		13.279.063	13.279.063
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	13.850.689	13.818.658
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	15.925.965	10.743.764
Tilgodehavender i associerede virksomheder	10	3.010.000	3.122.140
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	616.925	624.801
Finansielle anlægsaktiver		33.403.579	28.309.363
Anlægsaktiver		46.682.642	41.588.426
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	598
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.554.959	901.077
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		399.847	375.763
Andre tilgodehavender		26.305	225.155
Tilgodehavender		2.981.111	1.502.593
Omsætningsaktiver		2.981.111	1.502.593
Aktiver		49.663.753	43.091.019

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.870.942	14.656.710
Overført resultat		21.630.631	19.457.352
Egenkapital		42.001.573	34.614.062
Hensættelse til udskudt skat	11	771.364	618.241
Hensatte forpligtelser		771.364	618.241
Gæld til realkreditinstitutter		5.681.349	5.945.255
Langfristede gældsforpligtelser	12	5.681.349	5.945.255
Gæld til realkreditinstitutter	12	263.905	258.150
Kreditinstitutter		549.492	816.483
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		105.635	452.152
Anden gæld		290.435	386.676
Kortfristede gældsforpligtelser		1.209.467	1.913.461
Gældsforpligtelser		6.890.816	7.858.716
Passiver		49.663.753	43.091.019
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	14.656.710	19.457.352	34.614.062
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	254.395	57.176	311.571
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-180.764	-39.167	-219.931
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-16.199	-3.961	-20.160
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-126.848	0	-126.848
Årets resultat	0	5.283.648	2.209.231	7.492.879
Egenkapital 31. december	500.000	19.870.942	21.630.631	42.001.573

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	116.981	97.747
Andel af underskud i dattervirksomheder	-142.383	-238.706
	-25.402	-140.959
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	7.069.049	6.735.018
	7.069.049	6.735.018
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	28.787	29.331
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	78.889	53.001
Renteindtægter associerede virksomheder	121.688	125.733
Andre finansielle indtægter	50.552	4.494
	279.916	212.559
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	246.592	287.230
	246.592	287.230

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	153.122	87.737
Regulering af udskudt skat tidligere år	-27.544	-11.596
	<u>125.578</u>	<u>76.141</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	121.617	76.141
Skat af egenkapitalbevægelser	3.961	3.910
	<u>125.578</u>	<u>76.141</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>16.272</u>
Kostpris 31. december		<u>16.272</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		<u>16.272</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>16.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	14.886.344
Kostpris 31. december	14.886.344
Værdireguleringer 1. januar	-1.607.281
Værdireguleringer 31. december	-1.607.281
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.279.063

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Dagsværdien er opgjort ved brug af afkastbaseret model som tager udgangspunkt i gennemsnittet af de sidste 4 års afkast på investeringsejendommene.

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	13.279.063	13.279.063

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 6%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,4%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>4,9</u>	<u>5,4</u>	<u>5,9</u>
Dagsværdi	<u>14.500.000</u>	<u>13.300.000</u>	<u>11.200.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.200.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.100.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	9.182.326	9.182.326
Kostpris 31. december	9.182.326	9.182.326
Værdireguleringer 1. januar	4.636.332	4.724.336
Årets resultat	-25.402	-140.959
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	57.433	52.955
Værdireguleringer 31. december	4.668.363	4.636.332
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.850.689	13.818.658

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Møllegården					
Kalundborg A/S	Kalundborg	2.300.000	100%	12.554.913	-142.383
Ejendomsselskabet					
Lindegade ApS	Kalundborg	2.100.000	100%	1.295.776	116.981

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	723.386	713.386
Tilgang i årets løb	0	10.000
Kostpris 31. december	<u>723.386</u>	<u>723.386</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.020.378	4.004.169
Årets resultat	7.069.049	6.735.018
Modtagne udbytter	-1.760.000	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-126.848</u>	<u>-14.809</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>15.202.579</u>	<u>10.020.378</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.925.965</u>	<u>10.743.764</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Scanmetals A/S	Slagelse	1.300.000	35%
Scangas ApS	Slagelse	66.000	15%

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	3.122.140	624.801
Afgang i årets løb	<u>-112.140</u>	<u>-7.876</u>
Kostpris 31. december	<u>3.010.000</u>	<u>616.925</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.010.000</u>	<u>616.925</u>

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
11 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.456.000	1.371.000
Låneomkostninger	-7.000	-7.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	-677.636	-745.759
	771.364	618.241

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.565.121	4.853.579
Mellem 1 og 5 år	1.116.228	1.091.676
Langfristet del	5.681.349	5.945.255
Inden for 1 år	263.905	258.150
	5.945.254	6.203.405

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.779.063	12.779.063

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea er deponeret nom. 325.000 aktier i den associerede virksomhed Scanmetal A/S

Selskabet indgår i sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Årets skat af den sambeskattede indkomst udgør DKK 0.

For så vidt angår tilgodehavende hos Scanmetal A/S er der afgivet tilbagetrædelseserklæring for øvrig gæld.

14 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Klaus Sell, Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede vær-

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve i depot.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Udlån til associerede virksomheder.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$