
Ejendomsaktieselskabet Toftemosen

Algade 23 A, 4281 Gørlev

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 58 52 88 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/5 2017

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

Noter, regnskabspraksis 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 24. maj 2017

Direktion

Klaus Sell

Bestyrelse

Klaus Sell

Torben Steen Jensen

Ejvind Pedersen

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 24. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Toftemosen Algade 23 A 4281 Gørlev CVR-nr.: 58 52 88 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. august 1977 Regnskabsår: 40. regnskabsår Hjemstedskommune: Kalundborg
Bestyrelse	Klaus Sell Torben Steen Jensen Ejvind Pedersen
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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af finansielle poster	6.519	10.473	-536	1.167	115
Årets resultat	6.919	10.961	-65	2.160	690
Balance					
Balancesum	43.091	35.245	31.699	33.239	31.323
Egenkapital	34.614	27.643	16.587	16.699	14.408
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,1%	1,3%	1,6%	2,0%	1,4%
Soliditetsgrad	80,3%	78,4%	52,3%	50,2%	46,0%
Forrentning af egenkapital	22,2%	49,6%	-0,4%	13,9%	4,8%

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 2016 udviser et overskud på DKK 6.918.640, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 34.614.062.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 5,3%. 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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		475.393	454.445
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		475.393	454.445
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	-140.959	-855.358
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	6.735.018	11.929.504
Finansielle indtægter	3	212.559	194.422
Finansielle omkostninger	4	-287.230	-795.582
Resultat før skat		6.994.781	10.927.431
Skat af årets resultat	5	-76.141	33.848
Årets resultat		6.918.640	10.961.279

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.890.059	249.144
Overført resultat	1.028.581	10.712.135
	6.918.640	10.961.279

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	7	13.279.063	11.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		13.279.063	11.900.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	13.818.658	13.906.662
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	10.743.764	4.717.555
Tilgodehavender i associerede virksomheder	10	3.122.140	3.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	624.801	632.113
Finansielle anlægsaktiver		28.309.363	22.256.330
Anlægsaktiver		41.588.426	34.156.330
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		598	12.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		901.077	392.972
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		375.763	642.596
Andre tilgodehavender		225.155	41.277
Tilgodehavender		1.502.593	1.088.845
Omsætningsaktiver		1.502.593	1.088.845
Aktiver		43.091.019	35.245.175

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.656.710	8.728.505
Overført resultat		19.457.352	18.414.915
Egenkapital		34.614.062	27.643.420
Hensættelse til udskudt skat	11	618.241	526.595
Hensatte forpligtelser		618.241	526.595
Gæld til realkreditinstitutter		5.945.255	5.275.207
Langfristede gældsforpligtelser	12	5.945.255	5.275.207
Gæld til realkreditinstitutter	12	258.150	221.075
Kreditinstitutter		816.483	430.438
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		452.152	829.548
Anden gæld		386.676	318.892
Kortfristede gældsforpligtelser		1.913.461	1.799.953
Gældsforpligtelser		7.858.716	7.075.160
Passiver		43.091.019	35.245.175
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	8.728.505	18.414.915	27.643.420
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	322.288	74.942	397.230
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-254.395	-57.176	-311.571
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-14.938	-3.910	-18.848
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-14.809	0	-14.809
Årets resultat	0	5.890.059	1.028.581	6.918.640
Egenkapital 31. december	500.000	14.656.710	19.457.352	34.614.062

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	97.747	56.599
Andel af underskud i dattervirksomheder	-238.706	-911.957
	-140.959	-855.358
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	6.735.018	5.836.002
Værdiregulering kapitalnedsættelse	0	-2.869.679
Gevinst ved salg af kapitalandele	0	8.963.181
	6.735.018	11.929.504
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	29.331	29.855
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	53.001	21.877
Renteindtægter associerede virksomheder	125.733	142.596
Andre finansielle indtægter	4.494	94
	212.559	194.422
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	51.864
Andre finansielle omkostninger	287.230	743.718
	287.230	795.582

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	91.647	-33.848
Regulering af udskudt skat tidligere år	-11.596	0
	80.051	-33.848
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	76.141	-33.848
Skat af egenkapitalbevægelser	3.910	5.589
	80.051	-33.848
 6 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. januar		16.272
Kostpris 31. december		16.272
Opskrivninger 1. januar		0
Opskrivninger 31. december		0
Ned- og afskrivninger 1. januar		16.272
Ned- og afskrivninger 31. december		16.272
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	13.507.281
Tilgang i årets løb	1.379.063
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.

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	13.279.063	11.900.000

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 6%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,3%.

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>4,8</u>	<u>5,3</u>	<u>5,8</u>
Dagsværdi	<u>14.500.000</u>	<u>13.200.000</u>	<u>12.400.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.300.000</u>	<u>0</u>	<u>-800.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 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	4.724.336	5.504.188
Årets resultat	-140.959	-855.358
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	52.955	75.506
Værdireguleringer 31. december	4.636.332	4.724.336
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.818.658	13.906.662

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Møllegården					
Kalundborg A/S	Kalundborg	2.300.000	100%	12.639.863	-238.704
Ejendomsselskabet					
Lindegade ApS	Kalundborg	2.100.000	100%	1.178.795	97.745

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	713.386	1.013.333
Tilgang i årets løb	10.000	0
Afgang i årets løb	0	-299.947
Kostpris 31. december	<u>723.386</u>	<u>713.386</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.004.169	2.899.667
Årets afgang	0	-858.301
Årets resultat	6.735.018	5.836.002
Modtagne udbytter	-704.000	-1.003.520
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-14.809	-2.869.679
Værdireguleringer 31. december	<u>10.020.378</u>	<u>4.004.169</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.743.764</u>	<u>4.717.555</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Scanmetals A/S	Slagelse	1.300.000	35%	30.493.649	19.133.572
Scangas ApS	Slagelse	66.000	15%	66.000	-

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	3.000.000	632.113
Tilgang i årets løb	122.140	0
Afgang i årets løb	0	-7.312
Kostpris 31. december	<u>3.122.140</u>	<u>624.801</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.122.140</u>	<u>624.801</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
11 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.371.000	1.287.000
Låneomkostninger	-7.000	-8.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	-745.759	-752.405
	618.241	526.595

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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.853.579	4.333.691
Mellem 1 og 5 år	1.091.676	941.516
Langfristet del	5.945.255	5.275.207
Inden for 1 år	258.150	221.075
	6.203.405	5.496.282

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 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	11.400.000

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, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen for 2016 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 2016 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. Resultater 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. Resultater 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, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Bruttoresultat

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

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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 værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Noter, regnskabspraksis

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 12.900 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 tilknyttede og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten tilknyttede og 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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Noter, regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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 tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet 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 her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

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, 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 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.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles til den amortiserede kostpris hvilket normalt svarer til den nominelle restgæld på statustidspunktet.

Fastforrentede 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 renteomkostning over låneperioden.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

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