

F.L. Ejendomme A/S

Ahlgade 40, 1., 4300 Holbæk
CVR-nr. 70 06 49 28

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.11.20

Rikke Lehmann Lundsberg
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 27

Selskabet

F.L. Ejendomme A/S
Ahlgade 40, 1.
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 70 06 49 28
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Rikke Lehmann Lundsberg

Bestyrelse

Fritz Lehmann Lundsberg
Lisbeth Lundsberg
Rikke Lehmann Lundsberg
Allan F. Fischer Petersen
Flemming Thorslund

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

RLI ApS, Holbæk

Dattervirksomheder

Dan Handel I ApS, Holbæk
Dan Handel 68 ApS, Holbæk

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for F.L. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. november 2020

Direktionen

Rikke Lehmann Lundsberg

Bestyrelsen

Fritz Lehmann Lundsberg
Formand

Lisbeth Lundsberg

Rikke Lehmann Lundsberg

Allan F. Fischer Petersen

Flemming Thorslund

Til kapitalejeren i F.L. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for F.L. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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.

Holbæk, den 9. november 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23296

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 9.238.877 mod t.DKK 12.568 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 77.270.936.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat kan specificeres således:

Beløb i DKK	2019/20	2018/19
Driftsresultater i de enkelte selskaber, efter renter:		
Dan Handel 1 ApS (datterselskab)	4.733.230	5.177.677
Dan Handel 68 ApS (datterselskab)	1.549.435	1.421.382
F.L. Ejendomme A/S	<u>4.098.454</u>	<u>3.376.241</u>
Driftsresultater i alt før skat og dagsværdireguleringer	10.381.119	9.975.300
Dagsværdireguleringer og skat i alt for alle selskaberne:		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.465.402	6.315.056
Skat af årets resultat	-2.607.644	-3.722.237
I alt	<u>9.238.877</u>	<u>12.568.119</u>

Årets resultat før skat og dagsværdireguleringer i selskabet og dets datterselskaber udgør således i alt t.DKK 10.381, mod t.DKK 9.975 for året før.

I det samlede resultat for selskabet og dets datterselskaber indgår dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med en indtægt på t.DKK 1.465 før skat, svarende til t.DKK 1.143 efter skat.

De sidste regnskabsår er der investeret ca. t.DKK 9.500 i ejendommen Ahlgade 19, Holbæk. Baghuset er renoveret og ombygget til boliger, og udgifterne til dette har i året udgjort ca. t.DKK 3.037. Både forhuset og baghuset er nu renoveret og fuldt udlejet. Byggeretten på den resterende del af matriklen forventes udnyttet i nær fremtid.

Selskabets ejendomme er generelt udlejet til stabile ankerlejere med langvarige lejemål og dermed med ringe risiko for tomgang ved opsigelse af lejemål, herunder også grundet ejendommenes A-beliggenhed midt på Holbæks hovedstrøg, Ahlgade. Lejekontrakterne er vilkårmæssigt gennemgående opdateret til sikring af aftalt leje med inflationsdækning via nettopprisregulering. Driftsresultaterne for udlejningen af ejendommene har generelt været stabile og tilfredsstillende i årenes løb.

Datterselskabernes ejendomme er nærmere beskrevet i årsrapporterne for datterselskaberne.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
	Bruttofortjeneste	6.252.690	6.372
1	Personaleomkostninger	-1.481.222	-1.604
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.771.468	4.768
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.768.852	4.765
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.462.837	6.480
	Resultat af primær drift	6.231.689	11.245
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.902.478	5.019
	Andre finansielle indtægter	428.311	0
3	Andre finansielle omkostninger	-1.098.709	-1.389
	Resultat før skat	10.463.769	14.875
4	Skat af årets resultat	-1.224.892	-2.307
	Årets resultat	9.238.877	12.568

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-7.097.522	19
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
	Overført resultat	14.336.399	10.549
	I alt	9.238.877	12.568

AKTIVER		30.06.20	30.06.19
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	104.800.000	100.300
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.016	37
5	Materielle anlægsaktiver i alt	104.834.016	100.337
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	49.665.919	56.763
	Finansielle anlægsaktiver i alt	49.665.919	56.763
	Anlægsaktiver i alt	154.499.935	157.100
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.332	0
	Andre tilgodehavender	169.148	239
	Tilgodehavender i alt	212.480	239
	Likvide beholdninger	127.173	1.924
	Omsætningsaktiver i alt	339.653	2.163
	Aktiver i alt	154.839.588	159.263

PASSIVER		30.06.20	30.06.19
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	28.728.894	35.826
	Overført resultat	46.042.042	31.706
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
	Egenkapital i alt	77.270.936	70.032
	Hensættelser til udskudt skat	11.290.493	10.556
	Hensatte forpligtelser i alt	11.290.493	10.556
7	Gæld til realkreditinstitutter	33.096.088	33.548
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.855.338	24.036
7	Deposita	1.780.391	1.706
7	Anden gæld	13.000.000	14.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.731.817	73.290
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.362.647	2.177
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.131.279	2.067
	Selskabsskat	490.420	332
	Anden gæld	1.561.996	809
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.546.342	5.385
	Gældsforpligtelser i alt	66.278.159	78.675
	Passiver i alt	154.839.588	159.263

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20					
Saldo pr. 01.07.19	500.000	35.826.416	31.705.643	2.000.000	70.032.059
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-7.097.522	14.336.399	2.000.000	9.238.877
Saldo pr. 30.06.20	500.000	28.728.894	46.042.042	2.000.000	77.270.936

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående år.

	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
--	----------------	------------------

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.328.273	1.491
Pensioner	99.606	100
Andre omkostninger til social sikring	18.143	13
Andre personaleomkostninger	35.200	0
I alt	1.481.222	1.604
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.902.478	5.019
I alt	4.902.478	5.019

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	43.368	37
Renteomkostninger i øvrigt	1.031.523	1.302
Øvrige finansielle omkostninger	23.818	50
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.055.341	1.352
I alt	1.098.709	1.389

	2019/20	2018/19
	DKK	t.DKK

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	490.420	332
Årets regulering af udskudt skat	734.462	1.975
Regulering af skat fra tidligere år	10	0
I alt	1.224.892	2.307

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.19	67.129.357	249.234
Tilgang i året	3.037.163	0
Kostpris pr. 30.06.20	70.166.520	249.234
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.19	0	-212.602
Afskrivninger i året	0	-2.616
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.20	0	-215.218
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.19	33.170.643	0
Dagsværdireguleringer i året	1.462.837	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.20	34.633.480	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	104.800.000	34.016

5. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for selskabets 5 investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.432 (2018/19: t.DKK 6.874), en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 6,5% (2018/19: 7,1%). Højeste forrentning udgør 7,6% og laveste forrentning udgør 5,1% (2018/19: 8,8% hhv 6,1%). Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand

Ejendommene anvendes primært til udlejning til detailhandel med marginal kontor- og boligudlejning, og er meget attraktivt beliggende på Ahlgade i Holbæk, midt på byens hovedstrøg. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med inflationsdækning via nettoprisregulering.

Der er i dagsværdien foretaget tillæg for deposita og forudbetalt leje, samt fradrag for tab af lejeindtægter for eventuelle ikke udlejede arealer for en passende periode.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.19	20.937.025
Kostpris pr. 30.06.20	20.937.025
Opskrivninger pr. 01.07.19	35.826.416
Årets resultat fra kapitalandele	4.902.478
Udbytte relateret til kapitalandele	-12.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.20	28.728.894
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	49.665.919

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Dan Handel I ApS, Holbæk	100%	38.194.841	3.691.919	38.194.841
Dan Handel 68 ApS, Holbæk	100%	11.471.078	1.210.559	11.471.078

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.20 DKK	Gæld i alt 30.06.19 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	451.938	25.748.463	33.548.026	33.548
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.000.000	0	11.855.338	24.603
Deposita	0	0	1.780.391	1.706
Anden gæld	1.910.709	8.000.000	14.910.709	15.610
I alt	3.362.647	33.748.463	62.094.464	75.467

Anden gæld udgøres af gæld til aktionærselskabet FLL ApS og vedrører en kapitalnedsættelse i selskabet i forbindelse med generationsskifte. Selskabets bankforbindelse har fra FLL ApS modtaget tilbagetrædelseserklæring for et beløb på t.DKK 13.000, som er aftalt nedtrappet med t.DKK 1.000 årligt. Andelen af gæld med tilbagetrædelseserklæring over for banken er opført som langfristet gæld.

Gæld til pengeinstitutter på t.DKK 10.474 og gæld til FLL ApS på t.DKK 14.911 er gældende indtil videre. Den samlede forlængelse aftales på et årligt møde. Der forventes en afvikling af gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter på DKK 2-3 mio. i alt for selskabet og de tilknyttede selskaber tilsammen.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautitionerne er ikke aktuelle. Restgælden af dattervirksomhedernes realkreditlån udgør på balancedagen t.DKK 71.381.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 33.548 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 75.800.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.900.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.