

F.L. Ejendomme A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.10.21

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 - 28

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 01.07.20 - 30.06.21 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. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 5. oktober 2021

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 01.07.20 - 30.06.21, 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. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 5. oktober 2021

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 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 17.212.974 mod t.DKK 9.239 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 92.483.910.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat kan specificeres således:

Beløb i DKK	2020/21	2019/20
Driftsresultater i de enkelte selskaber, efter renter:		
Dan Handel 1 ApS (datterselskab)	3.598.909	4.733.230
Dan Handel 68 ApS (datterselskab)	1.047.502	1.549.435
F.L. Ejendomme A/S	<u>3.537.838</u>	<u>4.098.454</u>
Driftsresultater i alt før skat og dagsværdireguleringer	8.184.249	10.381.119
Dagsværdireguleringer og skat i alt for alle selskaberne:		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	13.911.547	1.465.402
Skat af årets resultat	-4.882.822	-2.607.644
I alt	<u>17.212.974</u>	<u>9.238.877</u>

Årets resultat før skat og dagsværdireguleringer i selskabet og dets datterselskaber udgør således i alt t.DKK 8.184, mod t.DKK 10.381 for året før. Selskabernes samlede driftsresultater for udlejningen har i regnskabsåret 2020-21 været påvirket af lidt højere tomgang end sædvanligt, idet udskiftning af lejere har trukket ud pga. Corona-situationen. Der forventes i lighed med tidligere år en meget lav tomgang fremover.

I det samlede resultat for selskabet og dets datterselskaber indgår dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med en indtægt på t.DKK 13.912 før skat, svarende til t.DKK 10.851 efter skat.

Årets positive værdireguleringer skyldes, at der ved årets værdiansættelse af ejendommene er foretaget en harmonisering af ejendommenes indbyrdes krav til forrentning. Det gennemsnitlige krav til forrentning er derved reduceret med 0,26%, bl.a. i lyset af normaliseringen af Corona-situationen.

Selskabets ejendomme er generelt udlejet til stabile ankerlejere med langvarige lejemaal og

dermed med ringe risiko for tomgang ved opsigelse af lejemål, herunder også grundet ejendommens A-beliggenhed midt i 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 årene løb.

Datterselskabernes ejendomme er nærmere beskrevet i årsrapporterne for datterselskaberne.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 t.DKK
	Bruttofortjeneste	6.367.533	6.253
1	Personaleomkostninger	-1.756.008	-1.481
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.611.525	4.772
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.608.909	4.769
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.611.547	1.463
	Resultat af primær drift	17.220.456	6.232
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.637.975	4.902
3	Andre finansielle indtægter	26.667	428
4	Andre finansielle omkostninger	-1.097.738	-1.099
	Resultat før skat	20.787.360	10.463
5	Skat af årets resultat	-3.574.386	-1.224
	Årets resultat	17.212.974	9.239

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.637.975	-7.097
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
	Overført resultat	12.574.999	14.336
	I alt	17.212.974	9.239

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	117.500.000	104.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.400	34
6	Materielle anlægsaktiver i alt	117.531.400	104.834
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	52.303.894	49.666
	Finansielle anlægsaktiver i alt	52.303.894	49.666
	Anlægsaktiver i alt	169.835.294	154.500
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	43
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.055.488	0
	Andre tilgodehavender	9.341	169
	Tilgodehavender i alt	1.064.829	212
	Likvide beholdninger	205.320	127
	Omsætningsaktiver i alt	1.270.149	339
	Aktiver i alt	171.105.443	154.839

PASSIVER		30.06.21	30.06.20
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.366.869	28.729
	Overført resultat	58.617.041	46.042
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
	Egenkapital i alt	92.483.910	77.271
	Hensættelser til udskudt skat	14.497.659	11.290
	Hensatte forpligtelser i alt	14.497.659	11.290
8	Gæld til realkreditinstitutter	43.053.139	33.096
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	10.855
8	Deposita	1.785.449	1.780
8	Anden gæld	12.000.000	13.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	56.838.588	58.731
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.908.032	3.363
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.203.955	2.131
	Selskabsskat	366.670	491
	Anden gæld	1.806.629	1.562
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.285.286	7.547
	Gældsforpligtelser i alt	64.123.874	66.278
	Passiver i alt	171.105.443	154.839

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21					
Saldo pr. 01.07.20	500.000	28.728.894	46.042.042	2.000.000	77.270.936
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.637.975	12.574.999	2.000.000	17.212.974
Saldo pr. 30.06.21	500.000	31.366.869	58.617.041	2.000.000	92.483.910

	2020/21 DKK	2019/20 t.DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.636.248	1.328
Pensioner	99.606	100
Andre omkostninger til social sikring	20.154	18
Andre personaleomkostninger	0	35
I alt	1.756.008	1.481
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.637.975	4.902
I alt	4.637.975	4.902

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	26.667	0
Øvrige finansielle indtægter	0	428
I alt	26.667	428

	2020/21 DKK	2019/20 t.DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	42.676	43
Renteomkostninger i øvrigt	719.651	1.032
Øvrige finansielle omkostninger	335.411	24
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.055.062	1.056
I alt	1.097.738	1.099

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	366.670	490
Årets regulering af udskudt skat	3.207.166	734
Regulering af skat fra tidligere år	550	0
I alt	3.574.386	1.224

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	70.166.520	249.234
Tilgang i året	88.453	0
Kostpris pr. 30.06.21	70.254.973	249.234
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-215.218
Afskrivninger i året	0	-2.616
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-217.834
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	34.633.480	0
Dagsværdireguleringer i året	12.611.547	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	47.245.027	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	117.500.000	31.400

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.20	20.937.025
Kostpris pr. 30.06.21	20.937.025
Opskrivninger pr. 01.07.20	28.728.894
Årets resultat fra kapitalandele	4.637.975
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.21	31.366.869
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	52.303.894

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Dan Handel I ApS, Holbæk	100%	39.001.990	2.807.149	39.001.990
Dan Handel 68 ApS, Holbæk	100%	13.301.904	1.830.826	13.301.904

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.21 DKK	Gæld i alt 30.06.20 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	670.288	39.912.000	43.723.427	33.548
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	11.855
Deposita	0	0	1.785.449	1.780
Anden gæld	2.237.744	0	14.237.744	14.911
I alt	2.908.032	39.912.000	59.746.620	62.094

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, som årligt nedtrappes med t.DKK 1.000, og som på balancedagen udgjorde t.DKK 12.000. Andelen af gæld med tilbagetrædelseserklæring over for banken er opført som langfristet gæld.

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	117.500.000	117.500.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.611.547	12.611.547

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.489 (2019/20: t.DKK 6.432), en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 5,8% (2019/20: 6,5%). Højeste forrentning udgør 6,1% og laveste forrentning udgør 5,1% (2019/20: 7,6% hhv 5,1%). 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.

10. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautitionerne er ikke aktuelle. Restgælden af dattervirksomheders realkreditlån udgør på balancedagen t.DKK 69.948.

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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 43.723 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 103.500.

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

12. 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

Investerings ejendomme 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".

12. 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.

12. 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 salgsmarkedsomkostninger 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. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-
regnes 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 forven-
tet, 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 regn-
skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Ka-
pitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-
sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-
ler 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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