

F.L. Ejendomme A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.11.22

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 01.07.21 - 30.06.22 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29. november 2022

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 01.07.21 - 30.06.22, 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. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 29. november 2022

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 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 7.179.726 mod t.DKK 17.213 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 97.663.636.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat kan specificeres således:

Beløb i DKK	2021/22	2020/21
Driftsresultat i de enkelte selskaber, efter renter:		
Dan Handel 1 ApS (datterselskab)	3.589.025	3.598.909
Dan Handel 68 ApS (datterselskab)	1.185.233	1.047.502
F.L. Ejendomme A/S	<u>4.421.260</u>	<u>3.537.838</u>
Driftsresultater i alt før skat og dagsværdireguleringer	9.195.518	8.184.249
Dagsværdireguleringer og skat i alt for alle selskaber:		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	13.911.547
Skat af årets resultat	-2.015.792	-4.882.822
I alt	<u>7.179.726</u>	<u>17.212.974</u>

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat før skat og dagsværdireguleringer i selskabet og dets datterselskaber udgør således i alt t.DKK 9.196, mod t.DKK 8.184 for året før. Selskabernes samlede driftsresultater for udlejningen har i begge regnskabsårene 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 0 før skat, mod t.DKK 13.912 året før.

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 ejendommens A-beliggenhed midt i Holbæks hovedstrøg, Ahlgade. Lejekontrakterne er vilkårmæssigt gennemgående opdateret til sikring af aftalt leje med mulighed for markedstilpasning. 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		2021/22 DKK	2020/21 t.DKK
	Bruttofortjeneste	6.830.466	6.368
1	Personaleomkostninger	-1.917.061	-1.756
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.913.405	4.612
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.910.789	4.609
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	12.612
	Resultat af primær drift	4.910.789	17.221
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.717.255	4.638
3	Andre finansielle indtægter	0	27
4	Andre finansielle omkostninger	-489.529	-1.098
	Resultat før skat	8.138.515	20.788
5	Skat af årets resultat	-958.789	-3.575
	Årets resultat	7.179.726	17.213

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.717.255	2.638
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
	Overført resultat	3.462.471	12.575
	I alt	7.179.726	17.213

AKTIVER		30.06.22	30.06.21
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	117.500.000	117.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.784	31
6	Materielle anlægsaktiver i alt	117.528.784	117.531
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	54.021.149	52.304
	Finansielle anlægsaktiver i alt	54.021.149	52.304
	Anlægsaktiver i alt	171.549.933	169.835
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.055
	Andre tilgodehavender	44.329	27
	Tilgodehavender i alt	44.329	1.082
	Likvide beholdninger	317.255	205
	Omsætningsaktiver i alt	361.584	1.287
	Aktiver i alt	171.911.517	171.122

	30.06.22	30.06.21
Note	DKK	t.DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	33.084.124	31.367
Overført resultat	62.079.512	58.617
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Egenkapital i alt	97.663.636	92.484
Hensættelser til udskudt skat	14.879.387	14.498
Hensatte forpligtelser i alt	14.879.387	14.498
8 Gæld til realkreditinstitutter	42.396.171	43.053
8 Deposita	1.858.995	1.785
8 Anden gæld	11.000.000	12.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	55.255.166	56.838
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.950.354	2.908
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.204
Selskabsskat	577.061	366
Anden gæld	585.913	1.824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.113.328	7.302
Gældsforpligtelser i alt	59.368.494	64.140
Passiver i alt	171.911.517	171.122

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 regnskabsår et	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
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22					
Saldo pr. 01.07.21	500.000	31.366.869	58.617.041	2.000.000	92.483.910
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.717.255	3.462.471	2.000.000	7.179.726
Saldo pr. 30.06.22	500.000	33.084.124	62.079.512	2.000.000	97.663.636

	2021/22 DKK	2020/21 t.DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.794.122	1.636
Pensioner	99.606	100
Andre omkostninger til social sikring	23.333	20
I alt	1.917.061	1.756
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.717.255	4.638
I alt	3.717.255	4.638

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	27
I alt	0	27

	2021/22 DKK	2020/21 t.DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	43
Renteomkostninger i øvrigt	470.632	720
Øvrige finansielle omkostninger	18.897	335
Øvrige finansielle omkostninger i alt	489.529	1.055
I alt	489.529	1.098

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	577.061	367
Årets regulering af udskudt skat	381.728	3.207
Regulering af skat fra tidligere år	0	1
I alt	958.789	3.575

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.21	70.254.973	249.234
Kostpris pr. 30.06.22	70.254.973	249.234
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	0	-217.834
Afskrivninger i året	0	-2.616
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	0	-220.450
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	47.245.027	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	47.245.027	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	117.500.000	28.784

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.21	20.937.025
Kostpris pr. 30.06.22	20.937.025
Opskrivninger pr. 01.07.21	31.366.869
Årets resultat fra kapitalandele	3.717.255
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.22	33.084.124
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	54.021.149

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Dan Handel I ApS, Holbæk	100%	39.796.203	2.794.213	39.796.203
Dan Handel 68 ApS, Holbæk	100%	14.224.946	923.042	14.224.946

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.22 DKK	Gæld i alt 30.06.21 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	669.710	39.139.000	43.065.881	43.723
Deposita	0	0	1.858.995	1.785
Anden gæld	2.280.644	0	13.280.644	14.238
I alt	2.950.354	39.139.000	58.205.520	59.746

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 11.000. 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. 30.06.22	117.500.000	117.500.000

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

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på i alt t.DKK 6.652 (2020/21: t.DKK 6.489), en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 5,9% (2020/21: 5,8%). Højeste forrentning udgør 6,2% og laveste forrentning udgør 5,6% (2020/21: 6,1% hhv 5,1%). Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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 mulighed for markedstilpasning.

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 dattervirksomhedernes gæld til realkreditinstitutter. Kautitionerne er ikke aktuelle. Restgælden af dattervirksomheders realkreditlån udgør på balancedagen t.DKK 68.514.

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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 43.066 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 103.500.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet skadesløsbrev t.DKK 6.000 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.500. Restgælden på engagementet udgør på balancedagen t.DKK 0.

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 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 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 salgsomkostninger 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 afhændelssummen 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.