

Erhvervsinvest af 15.12.1983 A/S

Fredheimvej 23 B, 2950 Vedbæk
CVR-nr. 70 84 07 15

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.20

Karoly Laszlo Nemeth
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

Selskabet

Erhvervsinvest af 15.12.1983 A/S
Fredheimvej 23 B
2950 Vedbæk

Hjemsted: Hørsholm
CVR-nr.: 70 84 07 15
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Poul Ivan Kjær

Bestyrelse

Birgitte Steenstrup Nemeth
Karoly Laszlo Nemeth
Poul Ivan Kjær

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

PK-Holding, Værløse ApS, Hørsholm

Dattervirksomheder

NLI Holding ApS, Hørsholm
Next Level Internet A/S, Hørsholm
Smedeholmen A/S, Hørsholm

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for Erhvervsinvest af 15.12.1983 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.

Vedbæk, den 23. november 2020

Direktionen

Poul Ivan Kjær

Bestyrelsen

Birgitte Steenstrup Nemeth
Formand

Karoly Laszlo Nemeth

Poul Ivan Kjær

Til kapitalejeren i Erhvervsinvest af 15.12.1983 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsinvest af 15.12.1983 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.

Søborg, den 23. november 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i salg af administrationsydelser og ejendomstilsyn samt udlejning og investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der foreligger ikke usikkerhed ved indregning og eller måling af investeringsejendomme udover hvad der kan henføres til sædvanlige forretningsmaessige forhold som udlejer og ejer af ejendomme.

Selskabet har sidste år erhvervet andre værdipapirer og kapitalandele, som i balancen måles til kostpris jf. selskabets anvendte regnskabspraksis. Ledelsen vurderer årligt om der er indikationer på værdiforringelse vedrørende denne investering. Ledelsen har vurderet, at der for indeværende år er indikationer på værdiforringelse og der er i indeværende år sket nedskrivning med t.DKK 2.800. Virksomheden, som selskabet har investeret i er opstartsfasen, og værdiansættelsen beror i væsentlig grad på fremtidige forventninger i henhold til forelagte budgetter. Der relaterer sig i sagens natur en usikkerhed, idet der er tale om fremtidige forventninger til virksomhedens drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 5.727.194 mod DKK -10.590.526 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 32.775.940.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

En soliditetsgrad på 42,93% anses for en tilfredsstillende konsolidering.

Selskabet forventer at have tilfredsstillende aktiviteter i de kommende år i tilknytning til udlejede lejemål, og selskabet er sikret den tilstrækkelige likviditet til at gennemføre sine aktiviteter i det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	Bruttofortjeneste	1.864.031	1.879.488
3	Personaleomkostninger	-896.252	-997.762
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.293	-15.566
	Resultat før dagsværdireguleringer	955.486	866.160
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.800.000	-11.784.000
	Resultat af primær drift	8.755.486	-10.917.840
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.584.044	-262.780
5	Andre finansielle indtægter	839.465	552.860
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.876.886	-142.419
6	Andre finansielle omkostninger	-1.868.308	-2.692.885
	Resultat før skat	7.433.801	-13.463.064
	Skat af årets resultat	-1.706.607	2.872.538
	Årets resultat	5.727.194	-10.590.526
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	Overført resultat	5.627.194	-10.690.526
	I alt	5.727.194	-10.590.526

AKTIVER		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	47.300.000	39.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.011	57.304
7	Materielle anlægsaktiver i alt	47.345.011	39.557.304
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.033.085	3.401.756
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.873.339	10.146.242
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.050.000	4.850.000
	Andre tilgodehavender	8.069.722	7.895.257
	Finansielle anlægsaktiver i alt	26.026.146	26.293.255
	Anlægsaktiver i alt	73.371.157	65.850.559
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	219.112	111.041
	Andre tilgodehavender	367.010	366.162
	Periodeafgrænsningsposter	269.570	158.110
	Tilgodehavender i alt	855.692	635.313
	Likvide beholdninger	2.118.822	2.112.435
	Omsætningsaktiver i alt	2.974.514	2.747.748
	Aktiver i alt	76.345.671	68.598.307

		30.06.20	30.06.19
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	31.675.940	25.214.172
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	Egenkapital i alt	32.775.940	26.314.172
	Hensættelser til udskudt skat	5.545.000	3.603.000
9	Andre hensatte forpligtelser	0	967.620
	Hensatte forpligtelser i alt	5.545.000	4.570.620
10	Gæld til realkreditinstitutter	25.591.198	25.726.159
10	Deposita	221.752	537.411
10	Anden gæld	9.151.390	10.465.161
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.964.340	36.728.731
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.207	120.372
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.323.359	267.819
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.932	45.783
	Anden gæld	1.434.192	497.912
	Periodeafgrænsningsposter	155.701	52.898
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.060.391	984.784
	Gældsforpligtelser i alt	38.024.731	37.713.515
	Passiver i alt	76.345.671	68.598.307

11 Afledte finansielle instrumenter

12 Eventualforpligtelser

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19			
Saldo pr. 01.07.18	1.000.000	36.314.062	100.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-524.826	0
Betalt udbytte	0	0	-100.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	115.462	0
Forslag til resultatdisponering	0	-10.690.526	100.000
Saldo pr. 30.06.19	1.000.000	25.214.172	100.000
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20			
Saldo pr. 01.07.19	1.000.000	25.214.172	100.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.069.967	0
Betalt udbytte	0	0	-100.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-235.393	0
Forslag til resultatdisponering	0	5.627.194	100.000
Saldo pr. 30.06.20	1.000.000	31.675.940	100.000

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der foreligger ikke usikkerhed ved indregning og eller måling af investeringsejendomme udover hvad der kan henføres til sædvanlige forretningsmæssige forhold som udlejer og ejer af ejendomme.

Selskabet har sidste år erhvervet andre værdipapirer og kapitalandele, som i balancen måles til kostpris jf. selskabets anvendte regnskabspraksis. Ledelsen vurderer årligt om der er indikationer på værdiforringelse vedrørende denne investering. Ledelsen har vurderet, at der for indeværende år er indikationer på værdiforringelse og der er i indeværende år sket nedskrivning med t.DKK 2.800. Virksomheden, som selskabet har investeret i er opstartsfasen, og værdiansættelsen beror i væsentlig grad på fremtidige forventninger i henhold til forelagte budgetter. Der relaterer sig i sagens natur en usikkerhed, idet der er tale om fremtidige forventninger til virksomhedens drift.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Nedskrivning på kapitalandele	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.800.000	0
Nedskrivning af mellemregning med Next Level Internet A/S	Nedskrivning af finansielle aktiver	-76.886	-142.419
Tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	6.590
I alt		-2.876.886	-135.829

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	833.959	939.047
Pensioner	42.000	42.000
Andre omkostninger til social sikring	20.293	16.715

I alt	896.252	997.762
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3
--	---	---

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.584.044	-269.370
Tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele	0	6.590

I alt	2.584.044	-262.780
-------	-----------	----------

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	545.128	550.525
Øvrige finansielle indtægter	294.337	2.335

I alt	839.465	552.860
-------	---------	---------

6. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.868.308	2.692.885
---------------------------------------	-----------	-----------

I alt	1.868.308	2.692.885
-------	-----------	-----------

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.19	29.066.522	611.431
Kostpris pr. 30.06.20	29.066.522	611.431
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.19	0	-554.127
Afskrivninger i året	0	-12.293
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.20	0	-566.420
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.19	10.433.478	0
Dagsværdireguleringer i året	7.800.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.20	18.233.478	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	47.300.000	45.011

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på mellem 5,01 og 6,10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på et tilfredsstillende niveau. For ikke udlejede arealer er der anvendt lejeindtægt på kontor- og lagerarealer på et forventeligt niveau. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

8. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- somheder og kapital- andele	
Kostpris pr. 01.07.19	7.366.000	4.850.000
Kostpris pr. 30.06.20	7.366.000	4.850.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.19	-4.931.864	0
Nedskrivninger i året	0	-2.800.000
Årets resultat fra kapitalandele	2.584.044	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	1.014.905	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.20	-1.332.915	-2.800.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20	6.033.085	2.050.000

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	967.620
I alt	0	967.620

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.20	Gæld i alt 30.06.19
Gæld til realkreditinstitutter	110.207	17.682.595	25.701.405	25.846.531
Deposita	0	0	221.752	537.411
Anden gæld	0	8.166.753	9.151.390	10.465.161
I alt	110.207	25.849.348	35.074.547	36.849.103

11. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået to kontrakter om renteswap til sikring af i alt t.DKK 45.038 med udløb i 2023 og 2026, der maksimerer renten til mellem 1% og 5%. Såfremt aftalerne opsiges før udløb, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt.

På balancetidspunktet har selskabet konstateret et akkumuleret urealiseret tab på t.DKK 9.104, der medtaget i balancen som "Anden langfristet gæld".

12. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 22 måneder og en restydelse på t.DKK 56.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.701 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 47.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 25.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 47.300. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

14. 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6	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 foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 salgsmkostninger 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændessummen 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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

14. 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 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.

14. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.