

**Fredericia
Totalentreprise A/S**
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia
CVR-nr. 71168514

**Årsrapport 01.10.2017 -
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2018

Dirigent

Navn: Mogens Ussing

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fredericia Totalentreprise A/S
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 71168514
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Mogens Ussing, formand
Jeppe Ussing
Nicolai Ussing

Direktion

Nicolai Ussing, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Fredericia Totalentreprise A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19.12.2018

Direktion

Nicolai Ussing
administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Ussing
formand

Jeppe Ussing

Nicolai Ussing

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Fredericia Totalentreprise A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fredericia Totalentreprise A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 19.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af selskabets investeringsejendomme og jordarealer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året haft en stigning i egenkapitalen på 19 t.kr., hvorfor soliditetsgraden udgør 57% mod 16% sidste år.

Udviklingen i soliditetsgraden skal ses i sammenhæng med selskabets realisering af en stor del af ejendomsporteføljen. Grundet realisering af ejendomsporteføljen er der ligeledes foretaget indfrielse af renteswaps, som tidligere har været optaget til sikring af en fast rente på prioritetsgælden.

Indfrielsen af renteswaps har medført en negativ resultatpåvirkning på 3.705 t.kr. efter skat, men har ingen effekt på selskabets egenkapital, idet renteswaps har været afsat i tidligere regnskabsår under anden gæld.

Årets resultat udviser derfor et underskud på 3.686 t.kr., hvoraf de 3.705 t.kr. kan henføres til ovenstående indfrielse af renteswaps. Såfremt der ikke var foretaget indfrielse af renteswaps ville årets resultat have været positiv med 19 t.kr.

Årets resultat er som forventet, og den samlede effekt på egenkapitalen er, som nævnt, en stigning på 19 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		596.699	3.380.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(2.306.573)
Administrationsomkostninger	1	<u>73.411</u>	<u>(200.313)</u>
Driftsresultat		670.110	873.997
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(19.289)	1.443.756
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.874	10.120
Andre finansielle indtægter	2	783.375	234.235
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(6.161.039)</u>	<u>(3.009.756)</u>
Resultat før skat		(4.721.969)	(447.648)
Skat af årets resultat	4	<u>1.035.706</u>	<u>418.334</u>
Årets resultat		<u>(3.686.263)</u>	<u>(29.314)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.686.263)</u>	<u>(29.314)</u>
		<u>(3.686.263)</u>	<u>(29.314)</u>

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		12.303.667	76.800.537
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	12.303.667	76.800.537
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.956	56.245
Kapitalandele i associerede virksomheder		79.283	74.409
Finansielle anlægsaktiver	6	116.239	130.654
Anlægsaktiver		12.419.906	76.931.191
Fremstillede varer og handelsvarer		1.300.000	1.705.106
Varebeholdninger		1.300.000	1.705.106
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.271	1.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	199.327
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		382.117	0
Andre tilgodehavender	7	5.783.880	2.438.068
Periodeafgrænsningsposter		15.055	185.877
Tilgodehavender		6.186.323	2.824.397
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	36.230
Værdipapirer og kapitalandele		0	36.230
Likvide beholdninger		2.952.890	1.666
Omsætningsaktiver		10.439.213	4.567.399
Aktiver		22.859.119	81.498.590

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.010.000	1.010.000
Overført overskud eller underskud		<u>11.940.760</u>	<u>11.922.023</u>
Egenkapital		<u>12.950.760</u>	<u>12.932.023</u>
Udskudt skat		<u>140.322</u>	<u>2.383.322</u>
Hensatte forpligtelser		<u>140.322</u>	<u>2.383.322</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.611.332	49.348.903
Skyldig selskabsskat		<u>2.252.294</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>7.863.626</u>	<u>49.348.903</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	232.445	1.829.989
Bankgæld		0	4.892.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.500	82.970
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.138.885	3.528.564
Skyldig selskabsskat		0	55.190
Anden gæld		347.581	6.367.325
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.000</u>	<u>78.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.904.411</u>	<u>16.834.342</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.768.037</u>	<u>66.183.245</u>
Passiver		<u>22.859.119</u>	<u>81.498.590</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.010.000	11.922.023	12.932.023
Øvrige egenkapitalposter	0	4.750.000	4.750.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.045.000)	(1.045.000)
Årets resultat	0	(3.686.263)	(3.686.263)
Egenkapital ultimo	1.010.000	11.940.760	12.950.760

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	6.000	0
	6.000	0

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
---	----------	----------

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	179.921
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	11.651	9.702
Renteindtægter i øvrigt	51.054	847
Dagsværdireguleringer	0	5.400
Øvrige finansielle indtægter	720.670	38.365
	783.375	234.235

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	105.129	229.611
Renteomkostninger i øvrigt	1.017.750	2.780.145
Dagsværdireguleringer	1.612	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.036.548	0
	6.161.039	3.009.756

Under øvrige finansielle omkostninger indgår omkostninger til indfrielse af renteswaps, som på indfrielsestidspunktet havde en negativ dagsværdi på 4.289 t.kr. Den negative dagsværdi har været afsat under anden gæld i tidligere regnskabsår, og er tilbageført over egenkapitalen i indeværende regnskabsår.

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.252.294	(218.234)
Ændring af udskudt skat	(2.243.000)	(200.100)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.045.000)	0
	(1.035.706)	(418.334)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	69.843.444	25.000
Afgange	<u>(56.757.755)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>13.085.689</u>	<u>25.000</u>
Opskrivninger primo	6.957.093	0
Overførsler	782.022	0
Årets opskrivninger	(66.370)	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>(7.672.745)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(25.000)
Overførsler	<u>(782.022)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(782.022)</u>	<u>(25.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.303.667</u>	<u>0</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,1% pr. 30.09.2018 (30.09.2017: 6,4%). En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,6 mio. kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper ifølge Colliers Markedsrapport for Q3 2018:

- Boligejendomme beliggende i Fredericia - 4,8% - 5,8%.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Boligejendomme beliggende i Fredericia:

- Udvalgte ejendomme har fortsat et udviklingspotentiale i forhold til lejeniveau, hvilket medfører en reduktion af afkastkravet på disse ejendomme.

Noter

5. Materielle anlægsaktiver - fortsat

For en ejendom er der anvendt en vurderet kvadratmeterpris, idet de afviger fra de øvrige investerings-ejendomme. For ejendomme, hvor kvadratmeterprisen understøtter vurderingen er der sket sammenholdelse med realiserede salgspriser inden for de seneste år for tilsvarende ejendomme i området.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.543.819	250.000
Afgange	<u>(2.180.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.363.819</u>	<u>250.000</u>
Opskrivninger primo	(3.487.574)	(175.591)
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	2.180.000	0
Andel af årets resultat	<u>(19.289)</u>	<u>4.874</u>
Opskrivninger ultimo	<u>(1.326.863)</u>	<u>(170.717)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.956</u>	<u>79.283</u>

	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Trekantområdets Ejendomsselskab A/S	Fredericia	100,0
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Strevelinsvej ApS	Fredericia	50,0

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	5.783.880	2.438.068
	5.783.880	2.438.068

Andre tilgodehavender der forfalder mere end 1 år efter balancedagen udgør 3,5 mio. kr.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
A-kapitalandele	306.840	1	306.840
B-kapitalandele	703.160	1	703.160
	1.010.000		1.010.000

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	232.445	1.829.989	5.611.332	3.820.716
Skyldig selskabsskat	0	0	2.252.294	0
	232.445	1.829.989	7.863.626	3.820.716

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med henholdsvis Markusbanke ApS frem til 01.03.2018, og herefter med R.A. Ussing & Søn A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev, nom. 6.200 t.kr. i investeringsejendomme, herunder:

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank og R.A. Ussing & Søn A/S samt Domus Axel A/S er der udstedt ejerpantebrev på 1.500 t.kr.

Investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30.09.2018, 12.304 t.kr.

Der er endvidere afgivet sikkerhed i alt på 35 t.kr. over for ejerforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt salgsværdien af solgte ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets direkte omkostninger på ejendomme, herunder sædvanlige omkostninger til ejendomsskat, forsikringer etc.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og reguleringer af finansielle instrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være vedvarende eje eller brug samt projektudviklingsager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.