

Fredericia Totalentreprise

A/S

Sønderskovvej 3-5

7000 Fredericia

CVR-nr. 71168514

**Årsrapport 01.10.2016 -
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2017

Dirigent

Navn: Erling Steen Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fredericia Totalentreprise A/S
Sønderskovvej 3-5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 71168514
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Erling Steen Christensen, formand
Jeppe Ussing
Nicolai Ussing
Mogens Ussing

Direktion

Mogens Ussing

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15.12.2017

Direktion

Mogens Ussing

Bestyrelse

Erling Steen Christensen
formand

Jeppe Ussing

Nicolai Ussing

Mogens Ussing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fredericia Totalentreprise A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Totalentreprise A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, bedviste 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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 29 t.kr., der af ledelsen betragtes som værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Størstedelen af ejendomsporteføljen forventes solgt ved udgangen af 2017. Der er i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.380.882	3.244.853
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.306.573)	(1.320.258)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		37.519	35.712
Administrationsomkostninger		(200.313)	(168.665)
Driftsresultat		911.515	1.791.642
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.443.756	1.461.878
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10.120	64.289
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		846	410
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		189.623	113.685
Andre finansielle indtægter		6.247	1.723
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(229.611)	(340.748)
Andre finansielle omkostninger		(2.780.145)	(3.032.128)
Resultat før skat		(447.649)	60.751
Skat af årets resultat		418.334	109.226
Årets resultat		(29.315)	169.977
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(29.315)	169.977
		(29.315)	169.977

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		56.245	1.272.623
Kapitalandele i associerede virksomheder		74.409	64.289
Finansielle anlægsaktiver	2	130.654	1.336.912
Anlægsaktiver		76.931.191	80.286.912
Fremstillede varer og handelsvarer		1.705.106	1.705.106
Varebeholdninger	3	1.705.106	1.705.106
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.125	14.168
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		199.327	189.625
Andre tilgodehavender		2.438.067	3.731.559
Periodeafgrænsningsposter		185.877	187.318
Tilgodehavender		2.824.396	4.122.670
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.230	30.830
Værdipapirer og kapitalandele		36.230	30.830
Likvide beholdninger		1.666	1.514.621
Omsætningsaktiver		4.567.398	7.373.227
Aktiver		81.498.589	87.660.139

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.010.000	1.010.000
Overført overskud eller underskud		11.922.023	10.981.925
Egenkapital		12.932.023	11.991.925
Udskudt skat		2.383.322	2.583.422
Hensatte forpligtelser		2.383.322	2.583.422
Gæld til realkreditinstitutter		49.348.903	51.139.575
Langfristede gældsforpligtelser	5	49.348.903	51.139.575
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.829.989	1.801.852
Bankgæld		4.892.036	6.467.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.970	53.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.528.564	4.872.337
Skyldig selskabsskat		55.190	890.381
Anden gæld		6.422.324	7.739.040
Periodeafgrænsningsposter		78.268	120.874
Kortfristede gældsforpligtelser		16.834.341	21.945.217
Gældsforpligtelser		66.183.244	73.084.792
Passiver		81.498.589	87.660.139
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.010.000	10.981.925	11.991.925
Værdireguleringer	0	969.413	969.413
Årets resultat	0	(29.315)	(29.315)
Egenkapital ultimo	1.010.000	11.922.023	12.932.023

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	69.686.334	25.000
Tilgange	<u>157.110</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>69.843.444</u>	<u>25.000</u>
Opskrivninger primo	9.263.666	0
Årets opskrivninger	<u>(2.306.573)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>6.957.093</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>(25.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(25.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>76.800.537</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.

For ejendomme solgt efter statusdagen er handelsværdien anvendt som dagsværdi.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,4 % pr. 30.09.2017 (30.09.2016: 5,2 %). En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,7 mio.kr.

3. Materielle anlægsaktiver - fortsat

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Fredericia – 5,8% - 6,5%

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Boligejendomme beliggende i Fredericia:

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

Noter

For to ejendomme er der anvendt en vurderet kvadratmeterpris, idet de afviger fra de øvrige investeringsejendomme. 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.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.543.819	250.000
Kostpris ultimo	3.543.819	250.000
Opskrivninger primo	(2.271.196)	(185.711)
Andel af årets resultat	(16.378)	10.120
Udbytte	(1.200.000)	0
Opskrivninger ultimo	(3.487.574)	(175.591)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.245	74.409
		Ejer- andel
	Hjemsted	%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Domus Axel A/S	Fredericia	100,0
Trekantområdets Ejendomsselskab A/S	Fredericia	100,0
		Ejer- andel
	Hjemsted	%
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Strevelinsvej ApS	Fredericia	50,0
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	47.219	47.219

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
A-kapitalandele	306.840	1	306.840
B-kapitalandele	703.160	1	703.160
	<u>1.010.000</u>		<u>1.010.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.829.989	1.801.852	49.348.903	37.719.446
	<u>1.829.989</u>	<u>1.801.852</u>	<u>49.348.903</u>	<u>37.719.446</u>

6. Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter omfatter renteswaps til sikring af langfristet gæld. Renteswappen har en hovedstol på 20 mio. kr. med en aftalt rente på 5,1%. Afledte instrumenter udløber 30.12.2022, men forventes indfriet i forbindelse med handlen af ejendommene ultimo 2017.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgik i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrations-selskab indtil 31. marts 2017, hvorefter selskabets administrations-selskab er Markusbanke ApS. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskat-ter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.547 t.kr. med pant i investeringsejendomme, herunder:

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

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Nykredit A/S og Domus Axel A/S er der udstedt ejerpantebrev på 1.625 t.kr.

Investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. september 2017, 76.800 t.kr.

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

Nom. 4.000 t.kr. aktier i tilknyttet virksomhed med en bogført værdi på 0 kr. er stillet til sikkerhed for datterselskabet Domus Axel A/S' mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for indgåede finansielle kontrakter er indestående, 781 t.kr., deponeret på sikringskonti.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets direkte omkostninger på ejendommene, 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, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

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 posteringer 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 klar-
gøring 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
---	------

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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 med tillæg af uafskrevet goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 3 år.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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 projektudviklingssager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, ekstern vurdering, placeringen af grunde og bygninger og vedligeholdelsesstand.

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 værdipapir, 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 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 dagsværdi.

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, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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