
HBS Holding ApS

Billedvej 6, 1. th., 2150 Nordhavn

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 73 28 49 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/2 2019

Henrik Stieler
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for HBS Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2019

Direktion

Henrik Stieler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HBS Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HBS Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets lån i investeringsejendommene kan kræves indfriet med kort varsel og at selskabets kortfristede forpligtelser dermed overstiger selskabets kortfristede aktiver. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 derud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

over 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.

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.

Hillerød, den 28. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Dennis Mielcke

statsautoriseret revisor

mne36030

Selskabsoplysninger

Selskabet

HBS Holding ApS
Billedvej 6, 1. th.
2150 Nordhavn

Telefon: 35261111

Telefax: 35261118

CVR-nr.: 73 28 49 10

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Moderselskab

NZS Holding ApS, Nordre Strandvej 108, 3150 Hellebæk Cvr nr.
35468285

Direktion

Henrik Stieler

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsejendomme, samt besiddelse af kapitalandele i datterselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 8.201.496, heraf værdireguleringer på DKK -1.100.000, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 24.436.785.

Der er i regnskabsåret fortsat arbejdet med realisering af ejendommenes potentiale. Som følge af de igangværende aktiviteter i hovedejendommen, herunder planer for selskabets ejendomme, er flere lejere de senere år opsagt og fraflyttet.

Selskabet har stævnet projektudvikler af Add-On tilbygning på ejendommen, som følge af forsinkelser og andre forhold der har medført, at selskabet har lidt tab. Retssagen forventes ikke afgjort indenfor det kommende regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af tidligere indhentet mæglervurdering, samt under hensyntagen til de forhold der gør sig gældende for hovedejendommen, herunder erstatningssagen mod projektudvikleren. Der er derfor væsentlig usikkerhed omkring dagsværdien af ejendommen. Der henvises til omtalen i note 2 i regnskabet.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 222.859 | 11.359 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -1.100.000 | 3.618.885 |
| Bruttotab efter værdireguleringer | | -877.141 | 3.630.244 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | -7.465.748 | 20.066.185 |
| Finansielle indtægter | 3 | 36.905 | 123.638 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -103.030 | -381.395 |
| Resultat før skat | | -8.409.014 | 23.438.672 |
| Skat af årets resultat | 5 | 207.518 | -741.947 |
| Årets resultat | | -8.201.496 | 22.696.725 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 6.450.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -7.465.868 | 20.066.185 |
| Overført resultat | | -735.628 | -3.819.460 |
| | | -8.201.496 | 22.696.725 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.600.000 | 8.700.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 7.600.000 | 8.700.000 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 7 | 19.489.640 | 41.055.388 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 19.489.640 | 41.055.388 |
| Anlægsaktiver | | 27.089.640 | 49.755.388 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 885.195 | 6.481.745 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 39.488 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 68.618 | 68.618 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 1.176 |
| Tilgodehavender | | 953.813 | 6.591.027 |
| Likvide beholdninger | | 29.419 | 47.900 |
| Omsætningsaktiver | | 983.232 | 6.638.927 |
| Aktiver | | 28.072.872 | 56.394.315 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 6.274.911 | 27.840.779 |
| Overført resultat | | 17.961.874 | 4.597.502 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 6.450.000 |
| Egenkapital | | 24.436.785 | 39.088.281 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.412.487 | 1.620.005 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.412.487 | 1.620.005 |
| Anden gæld | | 0 | 1.977.604 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 0 | 1.977.604 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 110.400 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 13.696.057 |
| Anden gæld | 8 | 2.113.200 | 12.368 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.223.600 | 13.708.425 |
| Gældsforpligtelser | | 2.223.600 | 15.686.029 |
| Passiver | | 28.072.872 | 56.394.315 |
| Going concern | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|----------------------|--|----------------------|---|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. oktober | 200.000 | 27.840.779 | 4.597.502 | 6.450.000 | 39.088.281 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -6.450.000 | -6.450.000 |
| Udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0 | -14.100.000 | 14.100.000 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -7.465.868 | -735.628 | 0 | -8.201.496 |
| Egenkapital 30. september | 200.000 | 6.274.911 | 17.961.874 | 0 | 24.436.785 |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Ledelsen afægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Selskabet er afhængig af et salg af selskabets investeringsejendomme for at kunne imødekomme de kortfristede gældsforpligtelser, hvoraf en væsentlig andel består af pantsikret gæld i ejendommene. Pr. 31. december 2018 oversteg gældens værdi de kortfristede aktiver. Ledelsen har ikke modtaget et skriftligt tilsagn om opretholdelse og forlængelse af lånene, hvilket er en væsentlig usikkerhed der kan medføre betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Ledelsen har dog haft drøftelser med långiver hvorfor det er ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af going concern.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen har i de sidste par år arbejdet intenst på at realisere ejendommenes potentiale og har i den forbindelse tidligere haft indhentet en ekstern mægler vurdering som har ligget til grund for måling af dagsværdien.

Salget af investeringsejendommene er væsentligt forsinket grundet flere forhold, herunder at der har været tvister med en projektudvikler der har opført en Add-on tilbygning på ejendommen og som i den forbindelse, efter ledelsens vurdering, ikke har overholdt de forpligtelser de har haft overfor de nuværende ejere af ejendomme i bygningen. Derfor er der også anlagt en retssag mod projektudvikleren med krav om kompensation.

Grundet de igangværende tvister omkring ejendommen, samt den anlagte sag mod projektudvikleren, kan det fortsat blive svært at finde en god løsning for selskabets udvikling og afhændelse af ejendommene. Baseret herpå, samt på de indikationer der er opnået ved forhandlinger med potentielt interesserede købere, er investeringsejendommene nedskrevet i året, for at imødegå disse risici.

Det skal dog bemærkes at ejendommenes værdi er meget afhængig af hvordan mulighederne bliver for at udvikle og afhænde ejendommene, herunder hvor hurtigt det skal foregå.

Noter til årsregnskabet

| | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|-----------------|-----------------------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 17.484 | 122.020 |
| Andre finansielle indtægter | 19.421 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 1.618 |
| | 36.905 | 123.638 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 263.927 |
| Andre finansielle omkostninger | 103.030 | 117.467 |
| Valutakurstab | 0 | 1 |
| | 103.030 | 381.395 |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | -54.604 |
| Årets udskudte skat | -207.518 | 796.551 |
| | -207.518 | 741.947 |
| 6 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme DKK |
| Kostpris 1. oktober | | 1.897.522 |
| Kostpris 30. september | | 1.897.522 |
| Værdireguleringer 1. oktober | | 4.602.478 |
| Årets værdireguleringer | | 1.100.000 |
| Værdireguleringer 30. september | | 5.702.478 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | | 7.600.000 |

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er placeret i den nye bydel Nordhavn i København, som har været under kraftig udvikling de senere år. Der er i tidligere år indhentet en ekstern vurdering af ejendommene fra en ejendomsmægler baseret på sammenlignelige handler i området og indregning til dagsværdi er sket med udgangspunkt i denne vurdering. Værdien er efterfølgende nedjusteret som følge af de forhold som er beskrevet i note 2 ovenfor. Det er ledelsens vurdering at værdien af ejendommene er meget følsom, afhængig af hvilket scenarie ejendommene skal afvikles under, herunder hvilke muligheder selskabet har for at udvikle ejendommene.

Den indregnede dagsværdi er ledelsens bedste skøn over den værdi der kan realiseres som følge af de eksisterende muligheder. De anvendte forudsætninger og følsomhed ved beregningen er angivet nedenfor.

| | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Gennemsnitlig kvm. pris | 35.000 | 40.000 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt en gennemsnitlig kvm. pris baseret på eksterne vurderinger af ejendommene, samt indikationer fra potentielle købere af ejendommene.

Ændringer i skønnet over den gennemsnitlige kvm. pris for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -1.000 DKK DKK | Basis DKK | 1.000 DKK DKK |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| Gennemsnitlig kvm. pris | 34.000 | 35.000 | 36.000 |
| Dagsværdi | 7.400.000 | 7.600.000 | 7.800.000 |
| Ændring i dagsværdi | -200.000 | 0 | 200.000 |

Noter til årsregnskabet

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. oktober | 13.214.729 | 13.214.729 |
| Kostpris 30. september | 13.214.729 | 13.214.729 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 27.840.659 | 7.040.032 |
| Årets resultat | -7.465.748 | 20.066.185 |
| Udbytte til moderselskabet | -14.100.000 | 0 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 0 | 734.442 |
| Værdireguleringer 30. september | 6.274.911 | 27.840.659 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 19.489.640 | 41.055.388 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Ejendomsselskabet | | | | | |
| Billedvej ApS | Nordhavn | DKK 200.000 | 100% | 10.340.811 | -6.234.640 |
| Jupiter Light ApS | Nordhavn | DKK 500.000 | 100% | 2.585.834 | 376.303 |
| Sun Bay ApS | Nordhavn | DKK 500.500 | 100% | 6.562.995 | -1.607.411 |
| | | | | 19.489.640 | -7.465.748 |

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Anden gæld | | |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 1.977.604 |
| Langfristet del | 0 | 1.977.604 |
| Øvrig kortfristet gæld | 2.113.200 | 12.368 |
| | <u>2.113.200</u> | <u>1.989.972</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Langfristet gæld: | | |
| Ejerpantebrev og skadesløsbrev på i alt DKK 6.778.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 7.600.000 | 8.700.000 |

Ejerpantebrev ligger endvidere til sikkerhed for gæld i søsterselskabet Ejendomsselskabet Billedvej ApS

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for bankengagement i Sun Bay ApS.

Selskabet har stillet en bankgaranti overfor Ejerlejlighedsforeningen Århusgadekvarter på DKK 6.491 til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningens forpligtelser overfor Københavns Havn.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NZS Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBS Holding ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for til-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

godehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 vurderet af ledelsen på baggrund af en vurdering indhentet fra en uafhængig ekstern ejendomsmægler korrigeret for ledelsens skøn over udviklingen siden vurderingen blev foretaget, herunder de risici der eksisterer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.