

Boligselskabet Lykkebo A/S

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 73 56 29 10

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.03.18

Freddy Claesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 29

Selskabet

Boligselskabet Lykkebo A/S
c/o DEAS A/S
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
Danmark
Telefon: 96 30 25 20
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 73 56 29 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Freddy Claesen

Bestyrelse

Henrietta Haukrogh, formand
Freddy Claesen
Christian Krogh

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Aliac ApS, Aalborg
ØA91 ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Boligselskabet Lykkebo 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2018

Direktionen

Freddy Claesen

Bestyrelsen

Henrietta Haukrogh
Formand

Freddy Claesen

Christian Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boligselskabet Lykkebo A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Lykkebo A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 11. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29499

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	101.468	106.530	-24.629	-329	8.821
Indeks	1.150	1.208	-279	-4	100
Finansielle poster i alt	10.525	-463	13.822	1.088	-2.254
Indeks	-467	21	-613	-48	100
Årets resultat	89.521	84.059	-2.864	3.193	4.844
Indeks	1.848	1.735	-59	66	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	815.110	789.888	706.327	716.912	828.787
Indeks	98	95	85	87	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.678	2.805	2.559	12.590	4.328
Indeks	62	65	59	291	100
Egenkapital	201.734	112.213	208.155	211.019	207.826
Indeks	97	54	100	102	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-142.668	21.724	-5.224	8.143	14.593
Investeringer	59.304	-6.255	5.404	-9.215	-1.100
Finansiering	77.038	-1.755	-1.147	-1.838	-6.619
Årets pengestrømme	-6.326	13.714	-967	-2.910	6.874

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	57%	52%	-1%	2%	5%

Soliditet

Egenkapitalandel	25%	14%	29%	29%	25%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
-------------------	---

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af bolig- og erhvervsjendomme, centralt beliggende i Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 89.520.726 mod DKK 84.058.587 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 201.733.991.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2017 var et resultat før skat på samme niveau som i 2016. Målsætningen blev således opnået.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i det kommende år.

Særlige risici

Renterisici

Som følge af selskabets soliditet og finansielle beredskab, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Der foretages derfor ikke afdækning af renterisici.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Nominel værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.17	22.500.000	22.500.000	90%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.17		22.500.000	90%

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	29.031.667	15.965.139
Administrationsomkostninger	-1.029.577	-1.330.502
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	73.465.990	91.895.465
Resultat af primær drift	101.468.080	106.530.102
Andre driftsomkostninger	-51.962	0
² Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.082.320	6.027.436
³ Andre finansielle indtægter	4.831.267	2.441.608
⁴ Andre finansielle omkostninger	-4.388.459	-8.931.631
Finansielle poster i alt	10.525.128	-462.587
Resultat før skat	111.941.246	106.067.515
Skat af årets resultat	-22.420.520	-22.008.928
Årets resultat	89.520.726	84.058.587

⁵ Resultatdisponering

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	757.400.000	681.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.700	956.186
6	Materielle anlægsaktiver i alt	757.442.700	682.256.186
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.348.997	67.251.989
	Finansielle anlægsaktiver i alt	44.348.997	67.251.989
	Anlægsaktiver i alt	801.791.697	749.508.175
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.295.115	476.988
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.715.681	723.889
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.881.042
	Andre tilgodehavender	3.234.274	320.514
8	Periodeafgrænsningsposter	211.991	0
9	Tilgodehavender i alt	6.457.061	3.402.433
	Andre værdipapirer og kapitalandele	836.251	24.692.200
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	836.251	24.692.200
	Likvide beholdninger	6.025.385	12.285.356
	Omsætningsaktiver i alt	13.318.697	40.379.989
	Aktiver i alt	815.110.394	789.888.164

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
10	Selskabskapital	25.000.000	25.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.306.551	9.340.225
	Overført resultat	165.427.440	77.873.040
Egenkapital i alt		201.733.991	112.213.265
11	Hensættelser til udskudt skat	90.512.726	73.780.636
Hensatte forpligtelser i alt		90.512.726	73.780.636
12	Gæld til realkreditinstitutter	459.921.730	384.548.011
Langfristede gældsforpligtelser i alt		459.921.730	384.548.011
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.331.017	704.782
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	66.008	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	662.033	828.089
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.779.746	2.645.440
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.808.158	13.797.943
	Deposita	18.955.566	18.118.292
	Selskabsskat	4.675.757	0
	Anden gæld	10.663.662	183.251.706
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		62.941.947	219.346.252
Gældsforpligtelser i alt		522.863.677	603.894.263
Passiver i alt		815.110.394	789.888.164
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat
<hr/>			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	25.000.000	8.216.860	174.937.818
Køb af egne kapitalandele	0	0	-180.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.123.365	82.935.222
<hr/>			
Saldo pr. 31.12.16	25.000.000	9.340.225	77.873.040
<hr/>			
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	25.000.000	9.340.225	77.873.040
Forslag til resultatdisponering	0	1.966.326	87.554.400
<hr/>			
Saldo pr. 31.12.17	25.000.000	11.306.551	165.427.440
<hr/>			

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat	89.520.726	84.058.587
16 Reguleringer	-61.413.111	-68.935.499
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-3.945.670	-696.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.134.306	1.138.560
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-163.852.038	6.319.187
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-138.555.787	21.884.279
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	540.621	365.584
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.724.611	-2.755.753
Betalt selskabsskat	-927.755	2.230.119
Pengestrømme fra driften	-142.667.532	21.724.229
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.678.010	-2.804.535
Salg af materielle anlægsaktiver	800.000	-55.073.969
Køb af finansielle anlægsaktiver	-46.042.717	47.173.137
Salg af finansielle anlægsaktiver	107.224.775	4.450.000
Pengestrømme fra investeringer	59.304.048	-6.255.367
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	343.378.581	302.893
Afdrag på/indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	-266.341.076	-2.058.222
Pengestrømme fra finansiering	77.037.505	-1.755.329
Årets samlede pengestrømme	-6.325.979	13.713.533
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	12.285.356	13.599
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	0	-1.441.776
Likvide beholdninger ved årets slutning	5.959.377	12.285.356
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	6.025.385	12.285.356
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-66.008	0
I alt	5.959.377	12.285.356

	2017	2016
	DKK	DKK

1. Medarbejderforhold

Lønninger	763.838	12.088.966
Andre omkostninger til social sikring	2.461	284

I alt	766.299	12.089.250
-------	---------	------------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.883.945	6.027.436
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	198.375	0

I alt	10.082.320	6.027.436
-------	------------	-----------

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	33.513	0
----------------------------------	--------	---

Renteindtægter i øvrigt	0	203
Valutakursreguleringer	0	869.212
Øvrige finansielle indtægter	4.797.754	1.572.193

Øvrige finansielle indtægter	4.797.754	2.441.608
------------------------------	-----------	-----------

I alt	4.831.267	2.441.608
-------	-----------	-----------

	2017	2016
	DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	702.906	296.268
Renteomkostninger i øvrigt	2.991.403	2.451.203
Valutakursreguleringer	385.916	0
Øvrige finansielle omkostninger	308.234	6.184.160
I alt	4.388.459	8.931.631

5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.966.326	1.123.365
Overført resultat	87.554.400	82.935.222
I alt	89.520.726	84.058.587

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	437.112.400	2.609.751
Tilgang i året	2.634.010	44.000
Afgang i året	0	-2.271.900
Kostpris pr. 31.12.17	439.746.410	381.851
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-1.653.564
Afskrivninger i året	0	-105.525
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.419.938
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-339.151
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	244.187.600	0
Dagsværdireguleringer i året	73.465.990	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	317.653.590	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	757.400.000	42.700

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4-5% afhængig af ejendomstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene er foretaget med baggrund i eksterne markedsanalyser.

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	60.040.738
Afgang i året	-26.998.292
Kostpris pr. 31.12.17	33.042.446
Opskrivninger pr. 01.01.17	7.211.251
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-5.788.645
Årets resultat fra kapitalandele	9.883.945
Opskrivninger pr. 31.12.17	11.306.551
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	44.348.997

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Aliac ApS, Aalborg	100%	35.285.836	8.672.303	35.285.836
ØA91 ApS, Aalborg	100%	9.063.161	-775.048	9.063.161

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	30.003	0
Andre periodeafgrænsningsposter	181.988	0
I alt	211.991	0

31.12.17	31.12.16
DKK	DKK

9. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	1.690.757	0
---	-----------	---

10. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
A-aktier	250	2.500.000
B-aktier	22.250	22.500.000
I alt		25.000.000

31.12.17	31.12.16
DKK	DKK

11. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	73.780.636	52.488.043
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	499.169
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	16.732.090	20.793.424
Udskudt skat pr. 31.12.17	90.512.726	73.780.636

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	2.331.017	441.646.724	462.252.747	385.252.793
I alt	2.331.017	441.646.724	462.252.747	385.252.793

13. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Claesen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 462.253 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 757.400.

15. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Claesen Holding ApS, Aalborg	Selskabet er registreret i ejerbogen med mindst 5% af selskabskapitalen.

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

	2017	2016
	DKK	DKK
16. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	105.525	488.451
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-73.465.990	-91.895.465
Andre driftsomkostninger	51.962	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-10.082.320	-6.027.436
Finansielle indtægter	-4.831.267	-2.441.608
Finansielle omkostninger	4.388.459	8.931.631
Skat af årets resultat	22.420.520	22.008.928
I alt	-61.413.111	-68.935.499

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse ved benyttelse af lempelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 78 a.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og produktionsomkostninger.

Lejeindtægter

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

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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.

17. 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.