

K.E. Ejendomme A/S

Køgevej 14, 1., 4100 Ringsted

Årsrapport for 2018/19

CVR-nr. 76 24 87 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. november 2019

dirigent: Vagn Sanggaard Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Noter til årsrapporten	11
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for K.E. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 22. november 2019

Direktion

Kim Elfving

Bestyrelse

Vagn Sanggaard Jakobsen

Lasse Elfving

Kim Elfving

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K.E. Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.E. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Vi har i vores revisionspåtegning på årsrapport 2017/18 rapporteret om muligt ledelsesansvar som følge af fejlagtig indberetning af momsangivelse til Skattestyrelsen. Vi har ved dette års revision konstateret, at selskabet fortsat ikke har berigtiget forholdet, som gav anledning til rapportering ved revisionen af årsrapport 2017/18, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Ringsted, den 28. november 2019

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.E. Ejendomme A/S Køgevej 14, 1. 4100 Ringsted CVR-nr.: 76 24 87 10 Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 Hjemsted: Ringsted
Bestyrelse	Vagn Sanggaard Jakobsen Lasse Elfving Kim Elfving
Direktion	Kim Elfving
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Jyske Bank Nørregade 6 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K.E. Ejendomme A/S investerer i og udlejer ejendomme fortrinsvis beboelse, samt i mindre omfang erhverv.

Samtlige ejendomme ligger i Ringsted eller omegn. Ejendommene er udlejet til private personer og virksomheder.

Selskabet leverer herudover serviceydelser inden for byggebranchen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 10.638.421, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 43.834.260.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Nettoomsætning		7.890.230	4.996.077
Produktionsomkostninger		-5.059.416	-2.807.942
Bruttoresultat		2.830.814	2.188.135
Distributionsomkostninger		-23.195	-107.296
Administrationsomkostninger		-498.568	-622.437
Resultat af ordinær primær drift		2.309.051	1.458.402
Værdireguleringer af investeringsaktiver		14.786.249	1.367.814
Resultat før finansielle poster		17.095.300	2.826.216
Finansielle indtægter		-37.281	-1.841
Finansielle omkostninger	2	-3.083.620	-1.364.999
Resultat før skat		13.974.399	1.459.376
Skat af årets resultat	3	-3.335.978	-250.259
Årets resultat		10.638.421	1.209.117
Overført resultat		10.638.421	1.209.117
		10.638.421	1.209.117

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	129.350.000	74.942.673
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	102.729	99.860
Materielle anlægsaktiver		129.452.729	75.042.533
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver i alt		129.456.729	75.046.533
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		225.941	104.494
Andre tilgodehavender		334.713	345.180
Periodeafgrænsningsposter		275.157	212.749
Tilgodehavender		835.811	662.423
Likvide beholdninger		5.385.553	33.627
Omsætningsaktiver i alt		6.221.364	696.050
Aktiver i alt		135.678.093	75.742.583

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.500.000	3.500.000
Overført resultat		32.334.260	21.695.839
Egenkapital		43.834.260	25.195.839
Hensættelse til udskudt skat		6.696.588	3.879.238
Hensatte forpligtelser i alt		6.696.588	3.879.238
Gæld til realkreditinstitutter		62.809.687	26.757.645
Kreditinstitutter		4.244.926	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.224.434	11.750.614
Selskabsskat		518.628	440.726
Anden gæld		0	587.584
Deposita		2.203.058	1.262.437
Langfristede gældsforpligtelser	6	74.000.733	40.799.006
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.242.266	852.558
Kreditinstitutter		6.683.952	3.574.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.059.849	612.389
Selskabsskat		440.726	0
Anden gæld		1.719.719	828.760
Kortfristede gældsforpligtelser		11.146.512	5.868.500
Gældsforpligtelser i alt		85.147.245	46.667.506
Passiver i alt		135.678.093	75.742.583
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	3.500.000	21.695.839	25.195.839
Kontant kapitalforhøjelse	8.000.000	0	8.000.000
Årets resultat	0	10.638.421	10.638.421
Egenkapital 30. juni 2019	11.500.000	32.334.260	43.834.260

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	3.500.000	20.486.722	23.986.722
Årets resultat	0	1.209.117	1.209.117
Egenkapital 30. juni 2018	3.500.000	21.695.839	25.195.839

Noter

	2018/2019	2017/2018
	kr.	kr.
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	1.397.203	1.412.743
Pensioner	101.169	113.565
Andre omkostninger til social sikring	40.930	40.756
Andre personaleomkostninger	8.874	-26.754
	<u>1.548.176</u>	<u>1.540.310</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	1.548.176	1.540.310
	<u>1.548.176</u>	<u>1.540.310</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	473.820	70.035
Andre finansielle omkostninger	2.609.800	1.294.964
	<u>3.083.620</u>	<u>1.364.999</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	518.628	440.726
Årets udskudte skat	2.817.350	-113.152
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-77.315
	<u>3.335.978</u>	<u>250.259</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
		<u>56.761.640</u>
Kostpris 1. juli 2018		56.761.640
Tilgang i årets løb		42.976.077
Afgang i årets løb		<u>-1.220.605</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investeringsejendomme
Kostpris 30. juni 2019	98.517.112
Værdireguleringer 1. juli 2018	18.181.034
Årets værdireguleringer	14.786.249
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.134.395
Værdireguleringer 30. juni 2019	30.832.888
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	129.350.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocentener fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

Selskabet har i alt 25 ejendomme hvoraf de 21 er beliggende i Ringsted by, de 3 er beliggende i landsbyer uden for Ringsted mens én ejendom (lejlighed) er beliggende i Spanien, Fuengirola.

Selskabets ejendomme kan opdeles i nedenstående 6 kategorier med følgende interval for anvendt afkastkrav:

Kontorejendomme i Ringsted: (7,5-8,5%)

Erhverv/bolig i Ringsted: (5-7%)

Erhverv i Ringsted: (6-7,5%)

Bolig i Ringsted: (4-7%)

Bolig uden for Ringsted: (5,5%)

Bolig i Spanien (4,5%)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 8,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,13 %.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,63	6,13	6,63
Dagsværdi	140.835.925	129.350.000	119.596.282
Ændring i dagsværdi	11.485.925	0	-9.753.718

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2018	296.331
Tilgang i årets løb	33.750
Kostpris 30. juni 2019	330.081
Ned- og afskrivninger 1. juli 2018	196.471
Årets afskrivninger	30.881
Ned- og afskrivninger 30. juni 2019	227.352
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	102.729

	2018/2019	2017/2018
	kr.	kr.
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Af- og nedskrivninger, administration	30.881	23.198
	30.881	23.198

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.577.928	64.051.953	1.242.266	57.577.754
Kreditinstitutter	0	4.244.926	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.750.614	4.224.434	0	0
Selskabsskat	440.726	518.628	0	0
Anden gæld	619.859	0	0	0
Deposita	1.262.437	2.203.058	0	0
	41.651.564	75.242.999	1.242.266	57.577.754

7 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser overfor moderselskaber

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet L.E. Holding, Ringsted A/S (administrationsselskab). Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 882 pr. 30 juni 2019. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 62.799, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 107.600.

Til sikkerhed for garanti på t.kr. 17.494, stillet af Jyske Bank A/S overfor Jyske Realkredit A/S er indestående på bankkonto 7316 1035255 pantsat. Indestående pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 483.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet:

skadeløsbrev stort kr. 1.000.000 i ejendommen Nørregade 44, 4100 Ringsted

ejerpantebrev stort kr. 1.200.000 i ejendommen Sct. Hansgade 4/Søgade 1, 4100 Ringsted

ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 i ejendommen Køgevej 14, 4100 Ringsted

ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 i ejendommen Odinsvej 24, 4100 Ringsted

Samlet bogført værdi udgør t.kr. 26.350.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E. Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra faktureret husleje for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner m.v. herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdireguleringer af investeringsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmetoden). Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.