

K.E. Ejendomme A/S

Sct. Hansgade 4, 2., 4100 Ringsted

Årsrapport for 2017/18

CVR-nr. 76 24 87 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19. oktober 2018

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	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 18. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

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, 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.

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Ringsted, den 18. oktober 2018

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

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.E. Ejendomme A/S Sct. Hansgade 4, 2. 4100 Ringsted CVR-nr.: 76 24 87 10 Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.209.117, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 25.195.839.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb erhvervet en større portefølje af ejendomme. Porteføljen består i det væsentligste af ejendomme til beboelse.

Det er ledelsens forventning at erhvervelsen vil have en positiv indvirkning på årets resultat i 2018/19.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Nettoomsætning		4.996.077	4.754.689
Produktionsomkostninger		<u>-2.807.942</u>	<u>-2.094.999</u>
Bruttoresultat		2.188.135	2.659.690
Distributionsomkostninger		-107.296	-19.615
Administrationsomkostninger		<u>-622.437</u>	<u>-379.179</u>
Resultat af ordinær primær drift		1.458.402	2.260.896
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.367.814</u>	<u>4.716.999</u>
Resultat før finansielle poster		2.826.216	6.977.895
Finansielle indtægter		-1.841	-9.775
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.364.999</u>	<u>-1.570.679</u>
Resultat før skat		1.459.376	5.397.441
Skat af årets resultat	3	<u>-250.259</u>	<u>-1.313.287</u>
Årets resultat		<u>1.209.117</u>	<u>4.084.154</u>
Overført resultat		<u>1.209.117</u>	<u>4.084.154</u>
		<u>1.209.117</u>	<u>4.084.154</u>

Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	74.942.673	70.400.902
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	99.860	55.058
Materielle anlægsaktiver		75.042.533	70.455.960
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver i alt		75.046.533	70.459.960
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.494	352.103
Andre tilgodehavender		345.180	423.043
Periodeafgrænsningsposter		212.749	189.000
Tilgodehavender		662.423	964.146
Likvide beholdninger		33.627	3.000
Omsætningsaktiver i alt		696.050	967.146
Aktiver i alt		75.742.583	71.427.106

Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		21.695.839	20.486.722
Egenkapital	6	25.195.839	23.986.722
Hensættelse til udskudt skat		3.879.238	4.069.705
Hensatte forpligtelser i alt		3.879.238	4.069.705
Gæld til realkreditinstitutter		26.757.645	25.390.086
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.750.614	1.540.766
Selskabsskat		440.726	0
Anden gæld		587.584	8.718.436
Deposita		1.262.437	1.205.208
Langfristede gældsforpligtelser	7	40.799.006	36.854.496
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	852.558	1.019.643
Kreditinstitutter		3.574.793	3.093.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser		612.389	657.166
Anden gæld		828.760	1.746.360
Kortfristede gældsforpligtelser		5.868.500	6.516.183
Gældsforpligtelser i alt		46.667.506	43.370.679
Passiver i alt		75.742.583	71.427.106
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	1.412.743	1.699.032
Pensioner	113.565	139.667
Andre omkostninger til social sikring	40.756	56.695
Andre personaleomkostninger	-26.754	26.693
	<u>1.540.310</u>	<u>1.922.087</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	<u>1.540.310</u>	<u>1.922.087</u>
	<u>1.540.310</u>	<u>1.922.087</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.035	70.035
Andre finansielle omkostninger	1.294.964	1.360.530
Kursreguleringer omkostninger	0	140.114
	<u>1.364.999</u>	<u>1.570.679</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	440.726	0
Årets udskudte skat	-113.152	1.235.973
Regulering af udskudt skat tidligere år	-77.315	77.314
	<u>250.259</u>	<u>1.313.287</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2017	51.171.508
Tilgang i årets løb	6.173.957
Afgang i årets løb	-583.826
Kostpris 30. juni 2018	<u>56.761.639</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	19.229.394
Årets værdireguleringer	1.367.814
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.416.174
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>18.181.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>74.942.673</u>

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. Afkastprocenten er 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Selskabet har i alt 18 ejendomme hvoraf de 14 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: (4,75-5%)

Bolig uden for Ringsted: (5,5%)

Bolig i Spanien (4,5%)

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 8,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,9 %.

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,40	5,90	6,40
Dagsværdi	79.778.897	74.942.672	67.313.444
Ændring i dagsværdi	4.836.225	0	-7.629.228

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2017	228.331
Tilgang i årets løb	173.000
Afgang i årets løb	-105.000
Kostpris 30. juni 2018	296.331
Ned- og afskrivninger 1. juli 2017	173.273
Årets afskrivninger	23.198
Ned- og afskrivninger 30. juni 2018	196.471
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	99.860

Noter

5 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Af- og nedskrivninger, administration	23.198	21.281
	23.198	21.281

6 Egenkapital

	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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.379.805	27.577.928	820.283	23.124.258
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.540.766	11.750.614	0	0
Selskabsskat	0	440.726	0	0
Anden gæld	8.748.360	619.859	32.275	0
Deposita	1.205.208	1.262.437	0	0
	37.874.139	41.651.564	852.558	23.124.258

8 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

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. x pr. 30 juni 2018. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne emdføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.578, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 65.922.

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. 26.276.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E. Ejendomme A/S for 2017/18 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 2017/18 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.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres.

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 finansiel 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gældsmetode 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.