

Bangs Gård A/S
Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 78514728

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2019

Dirigent

Navn: Mads Dam Jensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 12 |
| Pengestrømsopgørelse for 2018 | 13 |
| Noter | 14 |
| Anvendt regnskabspraksis | 21 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bangs Gård A/S
Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand
Flemming Kühl
Mads Dam Jensen
Mia Dam Karkov

Direktion

Mads Dam Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Bangs Gård A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.06.2019

Direktion

Mads Dam Jensen
direktør

Bestyrelse

Jan Rasmussen
formand

Flemming Kühl

Mads Dam Jensen

Mia Dam Karkov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bangs Gård A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 19.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hoved- og nøgletal | | | | | |
| Hovedtal | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 22.159 | 43.575 | 48.583 | 48.544 | 51.267 |
| Driftsresultat | 17.023 | 9.254 | (19.403) | 17.359 | 11.536 |
| Resultat af finansielle poster | (16.972) | (29.334) | (24.398) | (125.775) | (24.217) |
| Årets resultat | (6.210) | (15.492) | (33.782) | (107.801) | (10.777) |
| Samlede aktiver | 704.760 | 720.726 | 748.571 | 777.687 | 837.976 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 3.753 | 3.848 | 3.807 | 13.185 | 9.310 |
| Egenkapital | 15.787 | 21.053 | (154.396) | (103.776) | (12.168) |
| Gns. investeret kapital inklusive goodwill | 647.890 | 710.987 | 726.496 | 755.062 | 755.769 |
| Nøgletal | | | | | |
| Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%) | 2,6 | 1,3 | (2,7) | 2,3 | 1,5 |
| Soliditetsgrad (%) | 2,2 | 2,9 | (20,6) | (13,3) | (1,5) |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

| Nøgletal | Beregningsformel | Nøgletal udtryk |
|---|---|---|
| Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%) | $\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$ | Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler. |
| Soliditetsgrad (%) | $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ | Virksomhedens finansielle styrke. |

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom samt hotel- og restaurationsvirksomhed (Hotel Britannia). Hotelaktiviteten er frasolgt pr. 1. januar 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets hotel- og restaurationsvirksomhed, herunder hotelejeendom og inventar mv., er solgt med virkning fra 1. januar 2019. I den forbindelse har selskabet realiseret et tab på 8,7 mio. kr. omfattende nedskrivning til genindvindingsværdi. Resultat, aktiver og forpligtelser vedrørende den ophørende aktivitet præsenteres særskilt i resultatopgørelsen og balancen. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Årets driftsresultat er positivt med 17 mio. kr. Der er heri foretaget nedskrivning af selskabets investeringsejendomme med 4,9 mio. kr. og indtægtsført avance ved salg af ejendomme med 3,1 mio. kr.

De finansielle udgifter inklusive ophørende aktiviteter udgør netto 18,4 mio.kr. mod 29,3 mio.kr. i 2017.

Årets resultat efter skat af fortsættende aktiviteter udgør et underskud på 0,1 mio.kr. Resultat af ophørende aktiviteter udgør et tab på 6,1 mio. kr.

Ledelsens forventning til 2018 var et resultat efter skat på ca. 0 mio.kr. før regulering af ejendomme til dagsværdi, herunder avance/tab ved salg af ejendomme. Før værdiregulering og avancer/tab udgør årets resultat efter skat et overskud på 2,3 mio.kr., hvilket er lidt bedre end forventningerne.

Selskabet har indgået aftale om afdækning af risiko for rentestigning på en del af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Der er tale om sikring af et fast renteniveau i danske kroner via swap-aftaler, der har en restløbetid på 19 år. Afdækning af renterisikoen via swapaftaler har en stor kursfølsomhed, der er yderligere følsom ved aftaler indgået med lange løbetider. Pr. 31. december 2018 udgjorde markedsværdien af renteswaps efter skat en negativ værdi på 124 mio.kr. mod en negativ værdi primo på 125 mio.kr. Selskabets ledelse vurderer renteafdækningen som en fornuftig disposition i forhold til sikring mod stigende renteniveauer på langt sigt.

Selskabets egenkapital efter indregning af renteswap, er positiv med 15,8 mio.kr. pr. 31. december 2018.

Som følge af de indgåede swapaftaler er selskabets renterisiko forholdsvis lav. En rentestigning på 0,5 % påvirker således kun resultatet før skat negativt med 0,8 mio.kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ledelsesberetning

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 8, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset. Dog har der i 2018 været gennemført et antal handler i området, som bekræfter de anvendte afkastkrav.

Investeringer

Selskabet har i 2018 investeret 3,8 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar. Dette beløb består primært af investering i forbindelse med nyudlejning af eksisterende portefølje.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at realisere et resultat efter skat i 2019 på ca. 0 mio.kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2019 henvises til årsrapportens note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>t.kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 22.159 | 43.575 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (1.772) | (9.962) |
| Personaleomkostninger | 2 | (3.232) | (21.363) |
| Af- og nedskrivninger | 3 | <u>(132)</u> | <u>(2.996)</u> |
| Driftsresultat | | 17.023 | 9.254 |
| Andre finansielle indtægter | | 37 | 30 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | <u>(17.009)</u> | <u>(29.364)</u> |
| Resultat før skat | | 51 | (20.080) |
| Skat af årets resultat | 5 | <u>(118)</u> | <u>4.588</u> |
| Resultat af fortsættende aktiviteter | | (67) | (15.492) |
| Resultat af ophørte aktiviteter | 6 | <u>(6.143)</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | 7 | <u>(6.210)</u> | <u>(15.492)</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018 t.kr.</u> | <u>2017 t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger | | 0 | 94.681 |
| Investeringsejendomme | | 597.632 | 606.617 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 429 | 2.515 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | <u>598.061</u> | <u>703.813</u> |
| Andre tilgodehavender | | 4.106 | 3.728 |
| Finansielle anlægsaktiver | 9 | <u>4.106</u> | <u>3.728</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>602.167</u> | <u>707.541</u> |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 0 | 825 |
| Varebeholdninger | | <u>0</u> | <u>825</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.894 | 3.166 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 64 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 7.205 | 8.507 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10 | 440 | 437 |
| Tilgodehavender | | <u>9.603</u> | <u>12.110</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>250</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>9.603</u> | <u>13.185</u> |
| Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter | 6 | <u>92.990</u> | <u>0</u> |
| Aktiver | | <u>704.760</u> | <u>720.726</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>t.kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital | 11 | 25.100 | 25.100 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(9.313)</u> | <u>(4.047)</u> |
| Egenkapital | | <u>15.787</u> | <u>21.053</u> |
| Udskudt skat | 12 | 254 | 2.562 |
| Andre hensatte forpligtelser | 13 | <u>3.941</u> | <u>3.823</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>4.195</u> | <u>6.385</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 349.231 | 385.187 |
| Bankgæld | | 30.016 | 30.016 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 19.677 | 19.677 |
| Anden gæld | | <u>145.420</u> | <u>146.873</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 14 | <u>544.344</u> | <u>581.753</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 14 | 14.012 | 17.213 |
| Bankgæld | | 61.029 | 78.587 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.287 | 2.757 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 959 | 0 |
| Anden gæld | | <u>10.608</u> | <u>12.978</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>88.895</u> | <u>111.535</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>633.239</u> | <u>693.288</u> |
| Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter | 6 | <u>51.539</u> | <u>0</u> |
| Passiver | | <u>704.760</u> | <u>720.726</u> |
| Going concern | 1 | | |
| Finansielle instrumenter | 16 | | |
| Eventualforpligtelser | 17 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 18 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter | 19 | | |
| Koncernforhold | 20 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | I alt t.kr. |
|--|---|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 25.100 | (4.047) | 21.053 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 1.209 | 1.209 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (265) | (265) |
| Årets resultat | 0 | (6.210) | (6.210) |
| Egenkapital ultimo | 25.100 | (9.313) | 15.787 |

Pengestrømsopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>t.kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Driftsresultat | | 17.023 | 9.254 |
| Af- og nedskrivninger | | 132 | 2.996 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 118 | 113 |
| Ændringer i arbejdskapital | 15 | 4.238 | (1.908) |
| Dagsværdireguleringer af ejendomme | | 1.772 | 9.962 |
| Ændring af langfristede deposita | | 0 | (1.138) |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 23.283 | 19.279 |
| | | | |
| Modtagne finansielle indtægter | | 37 | 30 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (17.009) | (29.364) |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 6.311 | (10.055) |
| | | | |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver | | (3.753) | (3.847) |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 4.287 | 12.747 |
| Tilgang Grundejernes Investeringsfond | | (378) | (350) |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | 156 | 8.550 |
| | | | |
| Afdrag på lån mv. | | (626) | (57.849) |
| Kontant kapitalforhøjelse | | 0 | 180.000 |
| Lån hos moderselskab | | 0 | 19.677 |
| Pengestrømme vedrørende afhændede aktiviteter | | 675 | 0 |
| Likvider primo, vedrørende afhændede aktiviteter | | 10.792 | 0 |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | 10.841 | 141.828 |
| | | | |
| Ændring i likvider | | 17.308 | 140.323 |
| | | | |
| Likvider primo | | (78.337) | (218.660) |
| Likvider ultimo | | (61.029) | (78.337) |
| | | | |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: | | | |
| Likvide beholdninger | | 0 | 250 |
| Kortfristet gæld til banker | | (61.029) | (78.587) |
| Likvider ultimo | | (61.029) | (78.337) |

Noter

1. Going concern

Likviditet

Ledelsen er fortsat i tæt dialog med selskabets finansielle samarbejdspartnere og der er enighed med disse samarbejdspartnere om de fokuspunkter, der skal sikre en positiv udvikling i selskabets drift.

Med baggrund heri og baseret på selskabets budget har selskabet sikret den fornødne likviditet til den daglige drift. En eventuel betydelig negativ budgetafvigelse vil medføre behov for genforhandling om yderligere likviditet.

Fokuspunkterne skal sikre fokus på selskabets kerneforretning, som er drift og udvikling af selskabets investeringsejendomme. Fokuspunkterne indeholder bl.a. målsætninger om større uafhængighed af eksterne finansieringskilder samt sikring af mere stabilt indtjeningsniveau.

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 2.966 | 19.403 |
| Pensioner | 247 | 1.204 |
| Andre omkostninger til social sikring | 19 | 506 |
| Andre personaleomkostninger | 0 | 250 |
| | 3.232 | 21.363 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 6 | 53 |

| | Ledelses- vederlag 2018 | Ledelses- vederlag 2017 |
|-------------------------------|--|--|
| | t.kr. | t.kr. |
| Samlet for ledelseskategorier | 1.321 | 1.229 |
| | 1.321 | 1.229 |

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 3. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 132 | 2.996 |
| | 132 | 2.996 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 4. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 17.005 | 26.415 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4 | 2.949 |
| | 17.009 | 29.364 |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 118 | (4.588) |
| | 118 | (4.588) |
| | | |
| | | 2018 |
| | | t.kr. |
| 6. Ophørte aktiviteter | | |
| Resultatopgørelse | | |
| Bruttofortjeneste | | 21.433 |
| Personaleomkostninger | | (16.616) |
| Af- og nedskrivninger | | (2.600) |
| Finansielle omkostninger | | (1.396) |
| Nedskrivning til nettorealisationsværdi | | (8.696) |
| Resultat for perioden | | (7.875) |
| Skat af resultat af ophørte aktiviteter | | 1.732 |
| Resultat efter skat af ophørte aktiviteter | | (6.143) |
| | | |
| Aktiver | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 85.208 |
| Varelager | | 745 |
| Tilgodehavender | | 6.611 |
| Likvider | | 426 |
| Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter | | 92.990 |
| | | |
| Forpligtelser | | |
| Bankgæld | | 46.181 |
| Leverandørgæld | | 2.752 |
| Anden gæld | | 1.395 |
| Forudbetalinger | | 1.211 |
| Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter | | 51.539 |

Noter

| | 2018 | 2017 | |
|---|----------------------------|--|--|
| | t.kr. | t.kr. | |
| 7. Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | (6.210) | (15.492) | |
| | (6.210) | (15.492) | |
| | | | |
| | Grunde og bygninger | Investe- rings- ejendomme | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar |
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| 8. Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris primo | 119.684 | 483.593 | 19.161 |
| Tilgange | 0 | 3.678 | 75 |
| Afgange | (119.684) | (7.739) | (17.979) |
| Kostpris ultimo | 0 | 479.532 | 1.257 |
| | | | |
| Opskrivninger primo | 0 | 123.024 | 0 |
| Årets opskrivninger | 0 | (4.924) | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 118.100 | 0 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger primo | (25.003) | 0 | (16.646) |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 | (132) |
| Tilbageførsel ved afgang | 25.003 | 0 | 15.950 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | (828) |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 597.632 | 429 |
| | | | |
| Indregnede renter | - | 3.753 | - |

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. Målingen af ejendommene i 2018 har resulteret i nedskrivninger for netto 4,9 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2018 akkumuleret opskrevet netto med 118 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,65% mod 5,75% i 2017. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca 24 mio.kr. i op- eller nedadgående retning. Selskabet har i 2018 realiseret en avance på 3,2 mio. kr. i forbindelse med salg af ejendomme.

Noter

Til brug for måling af selskabets investeringsejendomme foretages en opdeling i følgende kategorier:

Afkastbaserede ejendomme

Boligejendomme

Blandede bolig- og erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme

Selskabet måler sine afkastbaserede investeringsejendomme til beregnet dagsværdi efter afkastkrav anført i nedenstående tabel.

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket driftsomkostninger, administration samt udgift til vicevært) og et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje (1 år). Ejendommenes beregnede værdi vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede værdi.

For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Projektejendomme

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den afkastbaserede model. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

| | Bolig- ejendomme | Blandet bolig- og erhvervs- ejendomme | Erhvervs- ejendomme | I alt afkast- baserede ejendomme | Projekt- ejendomme | I alt investerings- ejendomme |
|---|-----------------------------|--|--------------------------------|---|-------------------------------|--|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Regnskabsmæssig værdi | 80.946 | 205.812 | 248.251 | 535.009 | 62.623 | 597.632 |
| Normaliseret nettoresultat | 3.797 | 11.529 | 15.211 | 30.537 | - | - |
| Beliggenhed (fortrinsvis) | Esbjerg City | Esbjerg City | Esbjerg | | | |
| Anvendt afkastkrav | 4,75% | 5,0-8,5% | 5,5-8,5% | - | - | - |
| Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav | 4,75% | 5,54% | 6,03% | 5,65% | - | - |
| Udlejningsprocent | 95% | 82% | 68% | - | - | - |

Noter

| | Andre tilgode- havender t.kr. |
|-------------------------------------|--|
| 9. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 3.728 |
| Tilgange | 378 |
| Kostpris ultimo | 4.106 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.106 |

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

| | Antal | Pålydende værdi t.kr. | Nominel værdi t.kr. |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 11. Virksomhedskapital | | | |
| Aktiekapital | 25.100.000 | 1 | 25.100 |
| | 25.100.000 | | 25.100 |

| | 2018 t.kr. | 2017 t.kr. |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 12. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 63.952 | 69.958 |
| Hensatte forpligtelser | (6) | (15) |
| Gældsforpligtelser | (119) | (119) |
| Fremførbare skattemæssige underskud | (62.614) | (67.262) |
| | 1.213 | 2.562 |
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 2.562 | |
| Indregnet i resultatopgørelsen | (1.614) | |
| Indregnet direkte på egenkapitalen | 265 | |
| Ultimo | 1.213 | |

13. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,9 mio.kr. (2017: 3,8 mio. kr.).

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr. | Restgæld efter 5 år t.kr. |
|--|--|--|--|--|
| 14. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 764 | 4.208 | 349.231 | 329.178 |
| Bankgæld | 0 | 0 | 30.016 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 19.677 | 0 |
| Anden gæld | 13.248 | 13.005 | 145.420 | 0 |
| | 14.012 | 17.213 | 544.344 | 329.178 |

| | 2018 t.kr. | 2017 t.kr. |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 15. Ændring i arbejdskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 0 | (38) |
| Ændring i tilgodehavender | 3.385 | (2.507) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 853 | 637 |
| | 4.238 | (1.908) |

16. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftaler for en samlet værdi på 250 mio.kr. Aftalerne har en restløbetid på 19 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Dagsværdien af aftalerne pr. 31.12.2018 er negativ med 159 mio.kr., heraf ca. 13,2 mio.kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser. Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen.

17. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2018 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

t.kr.

Prioritetsgæld med restgæld på 350 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på

598.061

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør en gæld på 137 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på 159 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 183 mio.kr. og skadesløsbreve

på nom. 87 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi

598.061

- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi

2.321

- Likvide beholdninger til bogført værdi

0

Omfattet af ovenstående sikkerheder er tillige bygninger og driftsmidler samt varedebitorer, varelager og immaterielle rettigheder fra den ophørende aktivitet til en bogført værdi på 88.160 t.kr.

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør en nettogæld på 24,3 mio.kr.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør en nettogæld på 24,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har ubenyttede ejerpantebreve på nominel 1,1 mio.kr.

I regnskabsposterne andre tilgodehavender og aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter indgår deponerede midler for 9,6 mio.kr. i forbindelse med ekspedition af ejendomshandler.

Garantier

Selskabets pengeinstitut har afgivet garantier overfor realkreditinstitut i forbindelse med refinansiering af ejendomme. Garantier udgør 141 mio. kr. pr. 31.12.2018.

19. Transaktioner med nærtstående parter

I henhold til årsregnskabslovens § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foregået på markedsvilkår. Der har ikke været transaktioner, som ikke er gennemført på markedsvilkår.

20. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS, Esbjerg

Noter

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS, Esbjerg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er i al væsentlighed aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af driftsresultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver bestemt for salg under kortfristede aktiver. Forpligtelser direkte tilknyttet de ophørte aktiviteter præsenteres som særskilte kortfristede forpligtelser i balancen.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen og balancen tilpasses ikke.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|---------|
| Bygninger, domicilejendom | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger på lån til finansiering af investeringsejendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Erhvervs- og boligejendomme måles efterfølgende individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fastsat udgift pr. m² pr. ejendom.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav (jf. note 7), hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. Værdien reduceres med en værdi svarende til et års husleje af tomgangslejemål.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

Omkostningsrefusioner (varmemellemværender) fra lejerne indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Porteføljen af investerings ejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles efter den afkastbaserede model. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme i note 7. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Investerings ejendomme, hvor der findes en observerbar dagsværdi i markedet (ejendommen er solgt med overtagelse efter balancedagen), måles til denne observerbare dagsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udvendig vedligeholdelse i henhold til Boligreguleringslovens § 18b samt hensættelse til tab på kautionsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. ♥Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.