
Tippy ASX 684 A/S

Sorøvej 26, 4291 Ruds Vedby

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 83 31 98 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/2 2019

Leif Bach Petersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Tippy ASX 684 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 21. februar 2019

Direktion

Leif Bach Petersen
direktør

Bestyrelse

Leif Bach Petersen

Lene Petersen

Christian Bach Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tippy ASX 684 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tippy ASX 684 A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og varebeholdninger er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Som anført i årsrapportens note 2 er ejerforholdet til en af selskabets ejendomme ikke formelt berigtiget.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Som det fremgår af note 13 i regnskabet, har Erhvervsstyrelsen pålagt selskabets ledelse af indsende en ny årsrapport for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. I vores erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet dateret den 11. oktober 2018 var konklusionen modificeret som følge af manglende mulighed for at indhente engagementsoversigter fra selskabets pengeinstitutter. Vi har efterfølgende modtaget disse oversigter og kan dermed afgive nærværende erklæring uden modificeret 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af straffeloven samt skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i regnskabsåret ikke indberettet og betalt A-Skat og AM-Bidrag rettidigt og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere og ledelsesmedlemmer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Slagelse, den 21. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Jeanne Kubel
statsautoriseret revisor
mne33804

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tippy ASX 684 A/S
Sorøvej 26
4291 Ruds Vedby

Telefon: 58261333

Telefax: 58261363

CVR-nr.: 83 31 98 28

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemstedskommune: Sorø

Bestyrelse

Leif Bach Petersen
Lene Petersen
Christian Bach Petersen

Direktion

Leif Bach Petersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6, 3.
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Tippy ASX 684 A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele samt investering i fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på TDKK 598, heraf værdireguleringer på TDKK 7.300, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på TDKK 65.294.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

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

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter statusdagen tilkendegivet at indestå for associeret virksomhed, Ny Ejendom A/S' tab og kautionsforpligtelse i forbindelse konkursbegæring hos FoodGastro ApS. Der henvises til note 3 for en nærmere beskrivelse.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.632	1.677
Værdireguleringer af investeringsaktiver		7.300	3.500
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.932	5.177
Personaleomkostninger	4	-573	-583
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-113	-597
Andre driftsomkostninger		-9.044	0
Resultat før finansielle poster	5	-798	3.997
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		714	792
Finansielle indtægter	6	2.571	2.534
Finansielle omkostninger	7	-1.235	-299
Resultat før skat		1.252	7.024
Skat af årets resultat	8	-654	-1.358
Årets resultat		598	5.666

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	714	792
Overført resultat	-116	4.874
	598	5.666

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Grunde og bygninger		0	4.607
Investeringsejendomme	9	1.919	24.723
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		657	770
Materielle anlægsaktiver		2.576	30.100
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.216	8.502
Tilgodehavender i associerede virksomheder		14.264	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.136	1.138
Finansielle anlægsaktiver		24.616	9.640
Anlægsaktiver		27.192	39.740
Varebeholdninger		31.706	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32	134
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.097	16.071
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.000	19.233
Andre tilgodehavender		1.864	5.702
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	936	0
Selskabsskat		65	0
Periodeafgrænsningsposter		2	0
Tilgodehavender		21.996	41.140
Likvide beholdninger		120	214
Omsætningsaktiver		53.822	41.354
Aktiver		81.014	81.094

Balance 30. april

Passiver

	Note	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Selskabskapital		3.010	3.010
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.153	8.439
Overført resultat		53.131	53.247
Egenkapital		65.294	64.696
Hensættelse til udskudt skat		1.891	1.174
Hensatte forpligtelser		1.891	1.174
Gæld til realkreditinstitutter		12.762	13.774
Langfristet gæld	11	12.762	13.774
Gæld til realkreditinstitutter	11	695	485
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	100
Selskabsskat		0	513
Anden gæld		372	352
Kortfristet gæld		1.067	1.450
Gældsforpligtelser		13.829	15.224
Passiver		81.014	81.094
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Særlige forhold omkring ejerforhold til investeringsejendomme	2		
Begivenheder efter balancedagen	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. maj	3.010	8.439	53.247	64.696
Årets resultat	0	714	-116	598
Egenkapital 30. april	<u>3.010</u>	<u>9.153</u>	<u>53.131</u>	<u>65.294</u>

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Tippy ASX 684 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

En andel af selskabets investeringsejendomme og domcilejendommen er i 2017/18 overført til varebeholdninger i forbindelse med at der er iværksat aktive tiltag til salg af ejendommene.

2 Særlige forhold omkring ejerforhold til investeringsejendomme

Selskabet har ikke formelt berigtiget ejerforhold i forbindelse med køb af ejendom fra søsterselskab.

3 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter statusdagen tilkendegivet at ville indestå for associeret virksomhed Ny Ejendom A/S' tab og kautionsforpligtelse i forbindelse med datterselskabet FoodGastro ApS' konkurs. Forholdet vil medføre en nedskrivning af tilgodehavendet hos Ny Ejendom ApS med ca. mio. 11.

4 Personaleomkostninger

	2017/18 TDKK	2016/17 TDKK
Lønninger	532	539
Pensioner	29	29
Andre omkostninger til social sikring	12	15
	573	583
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	TDKK	TDKK
5 Særlige poster		
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger almindelige nedskrivninger	4.716	0
Gældseftergivelse tilknyttede virksomheder	1.000	0
	<u>5.716</u>	<u>0</u>
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.005	990
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.021	1.150
Andre finansielle indtægter	545	394
	<u>2.571</u>	<u>2.534</u>
7 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.235	299
	<u>1.235</u>	<u>299</u>
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-63	514
Årets udskudte skat	717	857
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-13
	<u>654</u>	<u>1.358</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.919	24.762
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10,51%	8,00%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	19,77%	5,78%
Afkastgrad	7,26%	6,15%

10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion
	TDKK
Tilgodehavende på balancedagen	936
Lån tilbagebetalt i året	0
Årets tilskrevne rente	39
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

11 Langfristet gæld

	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	9.737	11.629
	9.737	11.629

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger, samt varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.806	23.586
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:		
Grunde og bygninger med en værdi på	390	390

Eventualforpligtelser

Tippy ASX 684 A/S har ved støtteerklæring erklæret at de vil indestå for fornøden likviditet til fortsat drift i datterselskaberne Tippy Retail A/S og Ejendomsselskabet Vestbo ApS til og med 30. april 2019.

Selskabet er forpligtet i henhold til løbende bankgarantier for ca. TDKK 115.

Selskabet er forpligtet i henhold til kautionforpligtelse for Ny Ejendom A/S' mellemværende med kreditinstitut. Kautionen er beløbslimeret til maksimalt TDKK 4.934 (2016/17 TDKK 5.107).

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Selskabet har indgået lejekontrakter på vegne af Tippy Retail A/S med en restløbetid på op til 6 måneder og med en samlet lejeforpligtelse på TDKK 424.

13 Berigtigelse årsrapport

Den 11. oktober 2018 aflagde selskabets ledelse årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. Revisors erklæring om udvidet gennemgang indeholdt en konklusion med forbehold som følge af manglende mulighed for at indhente engagementsoversigter fra selskabets pengeinstitutter.

Den 25. januar 2019 påbød Erhvervsstyrelsen selskabets ledelse at berigtige dette forhold og at indsende en ny årsrapport for 2017/18. Nærværende årsrapport udgør den berigtigede årsrapport. Berigtigelsen har ikke haft beløbsmæssig indvirkning på årsregnskabet.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tippy ASX 684 A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med Bach Petersen Holding ApS og tilhørende datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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.

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

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

Som følge af at en andel af selskabets ejendomsportefølje i regnskabsåret er sat til salg, er investeringsejendommene flyttet til varebeholdninger under aktiver bestemt for salg.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

associerede virksomheder.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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