
P.E. CASA A/S

Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 87 60 98 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/4 2016

Jakob Warrer
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for P. E. CASA 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. april 2016

Direktion

Per Erland

Bestyrelse

Jakob Warrer

Per Erland

John Sejer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i P. E. CASA A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P. E. CASA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 25. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

P. E. CASA A/S
Tækkemandsvej 1
4300 Holbæk

CVR-nr.: 87 60 98 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Koncernforhold

Selskabet er datterselskab af P.E. Holding Holbæk ApS.

Bestyrelse

Jakob Warrer
Per Erland
John Sejer

Direktion

Per Erland

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Advokat

Selandia Advokater
Havnevej 19
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for P. E. CASA A/S for 2015 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.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 302.273, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 13.091.960.

Usikkerhed ved indregning og måling

Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat for selskabets investeringsejendom er fastsat til 7,0 %. Ændring i afkast og ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. En af lejerne har efter regnskabsårets udløb opsagt lejemålet. Der er ikke på regnskabsafslæggelsestidspunktet indgået aftale med nye lejere. På det grundlag knytter der sig væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Der henvises til note 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.531.965 | 4.879.683 |
| Personaleomkostninger | 1 | -251.692 | -222.738 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -358.953 | -371.662 |
| Resultat før finansielle poster | | 921.320 | 4.285.283 |
| Finansielle indtægter | 2 | 301.167 | 198.567 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -847.302 | -774.717 |
| Resultat før skat | | 375.185 | 3.709.133 |
| Skat af årets resultat | 4 | -72.912 | -824.921 |
| Årets resultat | | 302.273 | 2.884.212 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|------------------|
| Overført resultat | | 302.273 | 2.884.212 |
| | | 302.273 | 2.884.212 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 6 | 34.715.000 | 34.715.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 1.284.715 | 1.643.668 |
| Materielle anlægsaktiver | | 35.999.715 | 36.358.668 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 7 | 1.206.811 | 1.206.811 |
| Tilgodehavender i associerede virksomheder | 8 | 2.842.700 | 2.749.600 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 8 | 1.491.456 | 904.164 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 0 | 530.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 5.540.967 | 5.390.575 |
| Anlægsaktiver | | 41.540.682 | 41.749.243 |
| Ejendomme til videresalg | 9 | 2.616.300 | 2.616.300 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 88.611 | 21.947 |
| Andre tilgodehavender | | 21.118 | 262.922 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 27.527 | 36.421 |
| Tilgodehavender | | 137.256 | 321.290 |
| Likvide beholdninger | | 467.688 | 175.689 |
| Omsætningsaktiver | | 3.221.244 | 3.113.279 |
| Aktiver | | 44.761.926 | 44.862.522 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Overført resultat | | 10.591.960 | 10.022.632 |
| Egenkapital | 10 | 13.091.960 | 12.522.632 |
| Hensættelse til udskudt skat | 11 | 4.354.800 | 4.206.888 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.354.800 | 4.206.888 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.356.508 | 20.524.266 |
| Kreditinstitutter | | 1.560.000 | 1.820.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.600.000 | 2.600.000 |
| Anden gæld | | 869.089 | 1.211.144 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 12 | 25.385.597 | 26.155.410 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12 | 210.063 | 203.762 |
| Kreditinstitutter | 12 | 260.000 | 260.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 121.173 | 174.722 |
| Anden gæld | | 1.338.333 | 1.339.108 |
| Kortfristet gæld | | 1.929.569 | 1.977.592 |
| Gældsforpligtelser | | 27.315.166 | 28.133.002 |
| Passiver | | 44.761.926 | 44.862.522 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 13 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 14 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført | I alt |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 2.500.000 | 10.022.632 | 12.522.632 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0 | 342.055 | 342.055 |
| Skat af sikringsinstrumenter | 0 | -75.000 | -75.000 |
| Årets resultat | 0 | 302.273 | 302.273 |
| Egenkapital 31. december | 2.500.000 | 10.591.960 | 13.091.960 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 204.393 | 204.423 |
| Pensioner | 42.000 | 12.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.736 | 5.745 |
| Andre personaleomkostninger | 563 | 570 |
| | 251.692 | 222.738 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | | |
| Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. | | |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | 159.604 | 23.504 |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 107.675 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 33.888 | 175.063 |
| | 301.167 | 198.567 |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 130.000 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 717.302 | 774.717 |
| | 847.302 | 774.717 |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 147.912 | 847.264 |
| | 147.912 | 847.264 |
| | | |
| der fordeler sig således: | | |
| Skat af årets resultat | 72.912 | 824.921 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 75.000 | 0 |
| | 147.912 | 847.264 |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | <u>2.720.773</u> |
| Kostpris 31. december | <u>2.720.773</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.077.105 |
| Årets afskrivninger | <u>358.953</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.436.058</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>1.284.715</u> |
| Afskrives over | <u>3-10 år</u> |

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | <u>19.347.073</u> |
| Kostpris 31. december | <u>19.347.073</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | <u>15.367.927</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>15.367.927</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>34.715.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 7,0 - 7,5 %.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 7,0 % - 7,5 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 7,0 %.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændring i afkast og ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. En af lejerne har efter regnskabsårets udløb opsagt lejemålet. Der er ikke på regnskabsafslæggelsestidspunktet indgået aftale med nye lejere. På det grundlag knytter der sig væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate | -0,50 % DKK | Basis DKK | 0,50 % DKK |
|---|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 6,50 | 7,00 | 7,50 |
| Dagsværdi | 37.300.000 | 34.715.000 | 32.400.000 |
| Ændring i dagsværdi | 2.585.000 | 0 | -2.315.000 |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------------------|------------------|
| 7 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 1.206.811 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.206.811 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.206.811 | 1.206.811 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejeraandel |
|--------------------------------|----------|-----------------|--------------------------|
| Woodlands Country Club Golf AB | Sverige | SEK 320.000 | 45,4375% |

8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der DKK | Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK |
|---|--|--|
| Kostpris 1. januar | 2.749.600 | 1.679.588 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 519.400 |
| Kostpris 31. december | 2.749.600 | 2.198.988 |
| Opskrivninger 1. januar | 0 | 197.448 |
| Årets opskrivninger | 93.100 | 66.504 |
| Opskrivninger 31. december | 93.100 | 263.952 |
| Nedskrivninger 1. januar | 0 | 971.484 |
| Nedskrivninger 31. december | 0 | 971.484 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 2.842.700 | 1.491.456 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 9 Ejendomme til videresalg | | |
| Ejendomme til videresalg, kostpris primo | 3.635.062 | 3.635.062 |
| Nedskrivninger, primo | <u>-1.018.762</u> | <u>-1.018.762</u> |
| | <u>2.616.300</u> | <u>2.616.300</u> |

10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 11 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 4.787.800 | 4.586.000 |
| Renteswap mv. | 170.000 | 245.000 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | <u>-603.000</u> | <u>-624.112</u> |
| | <u>4.354.800</u> | <u>4.206.888</u> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 19.508.306 | 19.694.104 |
| Mellem 1 og 5 år | 848.202 | 830.162 |
| Langfristet del | <u>20.356.508</u> | <u>20.524.266</u> |
| Inden for 1 år | <u>210.063</u> | <u>203.762</u> |
| | <u>20.566.571</u> | <u>20.728.028</u> |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 260.000 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.300.000 | 1.820.000 |
| Langfristet del | <u>1.560.000</u> | <u>1.820.000</u> |
| Inden for 1 år | <u>260.000</u> | <u>260.000</u> |
| | <u>1.820.000</u> | <u>2.080.000</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Mellem 1 og 5 år | 2.600.000 | 2.600.000 |
| Langfristet del | <u>2.600.000</u> | <u>2.600.000</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.600.000</u> | <u>2.600.000</u> |
| Anden gæld | | |
| Mellem 1 og 5 år | 869.089 | 1.211.144 |
| Langfristet del | <u>869.089</u> | <u>1.211.144</u> |
| Øvrig kortfristet gæld | <u>1.338.333</u> | <u>1.339.108</u> |
| | <u>2.207.422</u> | <u>2.550.252</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 34.715.000 | 34.715.000 |
| Kontraktlige forpligtelser | | |
| Selskabet har indgået optionsaftale på køb af renteswap på DKK 10.000.000 med en negativ markedsværdi på DKK | 509 | 1.100 |

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

P.E. Holding Holbæk ApS, Palægade 8, 4, 1261 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for P. E. CASA A/S for 2015 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 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de udgifter, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til 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. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme til videresalg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

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 proventuet 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.

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