

---

# ***Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S***

Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 87 79 30 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2019

Klaus Sell  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 31. maj 2019

## Direktion

Klaus Sell

## Bestyrelse

Klaus Sell

Poul Abkjær Kristensen

Torben Sten Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## 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.

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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

Ringsted, den 31. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S Søndre Alle 7 4281 Gørlev  CVR-nr.: 87 79 30 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Kalundborg
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Sell Poul Abkjær Kristensen Torben Sten Jensen
<b>Direktion</b>	Klaus Sell
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Klaus Sell Algade 23 A 4281 Gørlev
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalundborgvej 4 4300 Holbæk

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	1.913	332	426	-992	1.357
Resultat før finansielle poster	1.913	332	426	-992	1.357
Resultat af finansielle poster	-326	-465	-443	-167	-364
Årets resultat	996	-142	-239	-912	797
<b>Balance</b>					
Balancesum	33.616	35.840	35.859	35.224	34.610
Egenkapital	13.609	12.555	12.640	12.826	13.662
Antal medarbejdere	2	2	2	2	2
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	5,7%	0,9%	1,2%	-2,8%	3,9%
Soliditetsgrad	40,5%	35,0%	35,2%	36,4%	39,5%
Forrentning af egenkapital	7,6%	-1,1%	-1,9%	-6,9%	6,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 995.616, heraf værdireguleringer på DKK 300.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 13.608.970.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 6%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Der henvises til note 7 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien. Afkastprocenten er opgjort på grundlag af ejendommens forventede nettodriftsindtægter.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.433.825</b>	<b>723.537</b>
Personaleomkostninger	1	-463.867	-356.366
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-56.680	-35.190
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.913.278</b>	<b>331.981</b>
Andre finansielle indtægter	3	31.063	6.332
Andre finansielle omkostninger	4	-357.395	-471.382
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.586.946</b>	<b>-133.069</b>
Skat af årets resultat	5	-591.330	-9.314
<b>Årets resultat</b>		<b>995.616</b>	<b>-142.383</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		995.616	-142.383
		<b>995.616</b>	<b>-142.383</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	7	27.300.000	32.050.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	237.298	133.978
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.537.298</b>	<b>32.183.978</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.537.298</b>	<b>32.183.978</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.530	119.930
Andre tilgodehavender		1.462.110	1.458.265
Periodeafgrænsningsposter		29.644	28.228
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.620.284</b>	<b>1.606.423</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.458.429</b>	<b>2.050.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.078.713</b>	<b>3.656.423</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.616.011</b>	<b>35.840.401</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		11.308.970	10.254.913
<b>Egenkapital</b>		<b>13.608.970</b>	<b>12.554.913</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	2.662.111	2.552.114
Andre hensættelser	9	1.458.811	1.419.025
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.120.922</b>	<b>3.971.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.919.996	13.147.849
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>10.919.996</b>	<b>13.147.849</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	568.846	910.433
Kreditinstitutter		0	1.163.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.608	18.881
Gæld til tilknyttede virksomheder		789.131	2.258.992
Selskabsskat		497.816	0
Anden gæld		3.086.722	1.815.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.966.123</b>	<b>6.166.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.886.119</b>	<b>19.314.349</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.616.011</b>	<b>35.840.401</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	2.300.000	10.254.913	12.554.913
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	180.764	180.764
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-105.840	-105.840
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-16.483	-16.483
Årets resultat	0	995.616	995.616
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.300.000</b>	<b>11.308.970</b>	<b>13.608.970</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	437.932	328.352
Andre omkostninger til social sikring	14.177	16.711
Andre personaleomkostninger	11.758	11.303
	<b>463.867</b>	<b>356.366</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	56.680	35.190
	<b>56.680</b>	<b>35.190</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.225	6.332
Andre finansielle indtægter	23.838	0
	<b>31.063</b>	<b>6.332</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	120.485	63.695
Andre finansielle omkostninger	236.910	407.687
	<b>357.395</b>	<b>471.382</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	497.816	0
Årets udskudte skat	109.997	-11.980
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	37.493
	<b>607.813</b>	<b>25.513</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	591.330	9.314
Skat af egenkapitalbevægelser	16.483	16.199
	<b>607.813</b>	<b>25.513</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. januar		190.066
Tilgang i årets løb		160.000
Kostpris 31. december		350.066
Opskrivninger 1. januar		0
Opskrivninger 31. december		0
Ned- og afskrivninger 1. januar		56.088
Årets afskrivninger		56.680
Ned- og afskrivninger 31. december		112.768
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>237.298</b>
Afskrives over		5 år

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	23.764.248
Afgang i årets løb	-3.430.000
Kostpris 31. december	<u>20.334.248</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.285.752
Årets værdireguleringer	-1.000.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-320.000
Værdireguleringer 31. december	<u>6.965.752</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>27.300.000</u></b>

### 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør i alt (sammensætning angivet nedenstående)	27.300.000	32.050.000
Holbækhus	0	3.750.000
Pedersminde	8.000.000	9.000.000
Slagelsehus	10.350.000	10.350.000
Kordilgade 32	8.050.000	8.050.000
Ahlgade 23A	900.000	900.000

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 7%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	30.150.000	27.300.000	25.600.000
Ændring i dagsværdi	2.850.000	0	-1.700.000

### 8 Hensættelse til udskudt skat

	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver	2.681.111	2.785.000
Låneomkostninger	-19.000	-19.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-213.886
	<b>2.662.111</b>	<b>2.552.114</b>

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



## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>9 Andre hensættelser</b>		
Andre hensættelser består af bindingspligt overfor Grundejernes investeringsfond.		
Andre hensættelser	1.458.811	1.419.025
	<u><b>1.458.811</b></u>	<u><b>1.419.025</b></u>

## 10 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	8.297.718	10.291.779
Mellem 1 og 5 år	2.622.278	2.856.070
Langfristet del	<u>10.919.996</u>	<u>13.147.849</u>
Inden for 1 år	<u>568.846</u>	<u>910.433</u>
	<u><b>11.488.842</b></u>	<u><b>14.058.282</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	27.300.000	32.050.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.800 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	18.350.000	19.350.000

## Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemosen, der fungerer som administrationsselskab i sambeskatningen.

I posten likvider indgår Deponeringskonto i Nykredit Bank med DKK 4.050.000. Indestående er først til disposition for selskabet når salg af ejendom er endeligt realiseret.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

### 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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Bruttotab efter værdireguleringer

Bruttotab efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af bruttoresultat.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

## 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 tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, mate-

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rialer, 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.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 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 særskilt andet sted i balancen.

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.

### **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            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Hensatte forpligtelser

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb. Under anden gæld er årets indbetalingsforpligtelse til GI anført.

### 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

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.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$