
Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S

Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 87 79 30 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Klaus Sell
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 31. maj 2018

Direktion

Klaus Sell

Bestyrelse

Klaus Sell

Poul Abkjær Kristensen

Torben Sten Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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.

Holbæk, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S
Søndre Alle 7
4281 Gørlev

CVR-nr.: 87 79 30 28
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Kalundborg

Bestyrelse Klaus Sell
Poul Abkjær Kristensen
Torben Sten Jensen

Direktion Klaus Sell

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Advokat Klaus Sell
Algade 23 A
4281 Gørlev

Pengeinstitut 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	332	426	-992	1.357	1.582
Resultat før finansielle poster	332	426	-992	1.357	1.582
Resultat af finansielle poster	-465	-443	-167	-364	-527
Årets resultat	-142	-239	-912	797	1.198
Balance					
Balancesum	35.840	35.859	35.224	34.610	34.307
Egenkapital	12.555	12.640	12.826	13.662	12.906
Antal medarbejdere	2	2	2	2	2
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	0,9%	1,2%	-2,8%	3,9%	4,6%
Soliditetsgrad	35,0%	35,2%	36,4%	39,5%	37,6%
Forrentning af egenkapital	-1,1%	-1,9%	-6,9%	6,0%	9,8%

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 2017 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 2017 udviser et underskud på DKK 142.383, heraf værdireguleringer på DKK -331.014, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 12.554.913.

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		723.537	886.070
Personaleomkostninger	1	-356.366	-444.181
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-35.190	-15.837
Resultat før finansielle poster		331.981	426.052
Andre finansielle indtægter	3	6.332	5.833
Andre finansielle omkostninger	4	-471.382	-449.124
Resultat før skat		-133.069	-17.239
Skat af årets resultat	5	-9.314	-221.467
Årets resultat		-142.383	-238.706

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-142.383	-238.706
		-142.383	-238.706

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	7	32.050.000	34.431.014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	133.978	84.463
Materielle anlægsaktiver		32.183.978	34.515.477
Anlægsaktiver		32.183.978	34.515.477
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		119.930	106.750
Andre tilgodehavender		1.458.265	1.202.677
Periodeafgrænsningsposter		28.228	33.712
Tilgodehavender		1.606.423	1.343.139
Likvide beholdninger		2.050.000	0
Omsætningsaktiver		3.656.423	1.343.139
Aktiver		35.840.401	35.858.616

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		10.254.913	10.339.863
Egenkapital	8	12.554.913	12.639.863
Hensættelse til udskudt skat	9	2.552.114	2.526.601
Andre hensættelser	10	1.419.025	1.194.238
Hensatte forpligtelser		3.971.139	3.720.839
Gæld til realkreditinstitutter		13.147.849	14.132.875
Langfristede gældsforpligtelser	11	13.147.849	14.132.875
Gæld til realkreditinstitutter	11	910.433	666.727
Kreditinstitutter		1.163.160	1.509.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.881	145.443
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.258.992	647.848
Anden gæld		1.815.034	2.395.416
Kortfristede gældsforpligtelser		6.166.500	5.365.039
Gældsforpligtelser		19.314.349	19.497.914
Passiver		35.840.401	35.858.616
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	2.300.000	10.339.864	12.639.864
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	254.395	254.395
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-180.764	-180.764
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-16.199	-16.199
Årets resultat	0	-142.383	-142.383
Egenkapital 31. december	<u>2.300.000</u>	<u>10.254.913</u>	<u>12.554.913</u>

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	328.352	416.552
Andre omkostninger til social sikring	16.711	14.528
Andre personaleomkostninger	11.303	13.101
	356.366	444.181
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	35.190	18.037
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-2.200
	35.190	15.837
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.332	5.833
	6.332	5.833
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	63.695	32.190
Andre finansielle omkostninger	407.687	416.934
	471.382	449.124

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-11.980	11.892
Regulering af skat vedrørende tidligere år	37.493	224.511
	25.513	236.403
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	9.314	221.467
Skat af egenkapitalbevægelser	16.199	14.936
	25.513	236.403
6 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		105.361
Tilgang i årets løb		84.705
Kostpris 31. december		190.066
Opskrivninger 1. januar		0
Opskrivninger 31. december		0
Ned- og afskrivninger 1. januar		20.898
Årets afskrivninger		35.190
Ned- og afskrivninger 31. december		56.088
Regnskabsmæssig værdi 31. december		133.978
Afskrives over		5 år

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	25.015.262
Afgang i årets løb	-1.251.014
Kostpris 31. december	<u>23.764.248</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.415.752
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-1.130.000
Værdireguleringer 31. december	<u>8.285.752</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.050.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Dagsværdi er opgjort efter afkastbaseret model som taget udgangspunkt i det gennemsnitlige afkast i de seneste 4 år.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	32.050.000	34.431.014

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 7%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,0%.

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	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>5,5</u>	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>
Dagsværdi	<u>34.700.000</u>	<u>32.050.000</u>	<u>29.350.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.650.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.700.000</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2 aktier à nominelt DKK 50.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

9 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	2.785.000	2.816.000
Låneomkostninger	-19.000	-19.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-213.886	-270.399
	<u>2.552.114</u>	<u>2.526.601</u>

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

10 Andre hensættelser

Andre hensættelser består af bindingspligt overfor Grundejernes investeringsfond.

Andre hensættelser	<u>1.419.025</u>	<u>1.194.238</u>
	<u>1.419.025</u>	<u>1.194.238</u>

Noter til årsregnskabet

11 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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.291.779	11.179.423
Mellem 1 og 5 år	<u>2.856.070</u>	<u>2.953.452</u>
Langfristet del	13.147.849	14.132.875
Inden for 1 år	<u>910.433</u>	<u>666.727</u>
	<u>14.058.282</u>	<u>14.799.602</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	32.050.000	34.431.014
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	19.350.000	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 Toftemoen, der fungerer som administrationselskab i sambeskatningen.

I posten likvider indgår Deponeringskonto i Nykredit Bank med DKK 2.050.000. Indestående er først til disposition for selskabet når salg af ejendom er endeligt realiseret.

13 Nærtstående parter

Grundlag

Ejerforhold

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

Ejendomsaktieselskabet Toftemoen, Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Møllegården Kalundborg A/S for 2017 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 2017 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

14 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

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

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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 31. december 2017 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, tom-

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, 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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtigelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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.

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 nominel værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$