

Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde
CVR-nr. 89 35 14 13

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.09.20

Jesper Bang
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 26

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Hjemsted: Taastrup
CVR-nr.: 89 35 14 13
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Michael Knudsen

Bestyrelse

Jesper Bang
Bo Rygaard
Morten Skovfoged Tinggaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Knurs Stiftung, Liechtenstein

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.20 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. august 2020

Direktionen

Michael Knudsen

Bestyrelsen

Jesper Bang

Bo Rygaard

Morten Skovfoged Tinggaard

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Roskilde, den 31. august 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28909

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	70.932	70.991	75.255	77.580	75.982
Resultat af primær drift	78.031	102.821	58.032	61.466	100.067
Finansielle poster i alt	-10.820	846	-2.794	-224	-7.558
Årets resultat	52.425	80.814	43.188	48.079	73.564

Balance

Samlede aktiver	1.196.365	1.147.156	1.142.385	1.168.521	1.239.520
Egenkapital	916.522	864.097	783.282	740.095	692.016

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:					
Driften	17.350	35.058	38.261	26.317	28.961
Investeringer	93.067	85.547	105.844	24.933	45.961
Finansiering	-8.678	-85.861	-68.314	-102.317	-119.591
Årets pengestrømme	101.739	34.744	75.791	-51.067	-44.669

Nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	5,9%	9,8%	5,7%	6,7%	11,2%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af egne investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Fsv. angår selskabets beholdning af udlejede ejerboliger (ejerlejligheder og rækkehuse) er disse ansat til en værdi baseret på et afkastkrav på henholdsvis 3 % fsv. angår ældre ejerboliger og et afkastkrav på 6 % fsv. angår boliger, som er taget i brug efter 1. januar 1992.

Erhvervsejendomme er ansat til en værdi baseret på et afkastkrav på 8 %.

Ændringer i afkastkravene har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastkravene fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investeringsejendomme reduceres med DKK 127 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 917 mio. til DKK 818 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investeringsejendomme forøges med DKK 179 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 917 mio. til DKK 1.056 mio.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.19 - 30.04.20 udviser et resultat på DKK 52.424.953 mod t.DKK 80.814 for tiden 01.05.18 - 30.04.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 916.521.852.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 var et svagt faldende resultat før skat i forhold til året før pga. planlagte vedligeholdelsesarbejder på selskabets ejendomsportefølge. Denne forventning er indfriet.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i niveauet DKK 30 - 50 mio. for det kommende år.

Note		2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
	Lejeindtægter	70.931.913	70.991
	Omkostninger vedrørende inesteringsejendomme	-24.888.223	-16.963
	Distributionsomkostninger	-236.448	-482
	Administrationsomkostninger	-8.355.044	-7.127
	Andre driftsindtægter	122.446	345
	Resultat før dagsværdireguleringer	37.574.644	46.764
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.456.648	56.057
	Resultat før finansielle poster	78.031.292	102.821
	Finansielle indtægter	1.781.512	3.416
	Finansielle omkostninger	-12.601.353	-2.570
	Resultat før skat	67.211.451	103.667
3	Skat af årets resultat	-14.786.498	-22.853
	Årets resultat	52.424.953	80.814

4 Resultatdisponering

AKTIVER		30.04.20	30.04.19
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.216.765	0
	Investeringsjendomme	889.028.709	943.877
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58.932	217
5	Materielle anlægsaktiver i alt	891.304.406	944.094
	Anlægsaktiver i alt	891.304.406	944.094
	Andre tilgodehavender	1.197.439	1.523
6	6 Periodeafgrænsningsposter	2.120.503	1.535
	Tilgodehavender i alt	3.317.942	3.058
	Andre værdipapirer og kapitalandele	192.533.034	164.052
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	192.533.034	164.052
7	Likvide beholdninger	109.209.951	35.952
	Omsætningsaktiver i alt	305.060.927	203.062
	Aktiver i alt	1.196.365.333	1.147.156

	30.04.20 DKK	30.04.19 t.DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	22.000.000	22.000
Reserve for opskrivninger	65.522.006	95.020
Overført resultat	828.999.846	747.077
Egenkapital i alt	916.521.852	864.097
8 Hensættelser til udskudt skat	19.718.218	28.074
Hensatte forpligtelser i alt	19.718.218	28.074
9 Gæld til realkreditinstitutter	181.266.573	186.336
9 Selskabsskat	15.981.091	2.421
9 Anden gæld	10.564.186	14.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt	207.811.850	202.979
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.799.642	8.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.902.730	16.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.927.786	1.129
Selskabsskat	3.531.295	3.302
Anden gæld	19.151.960	21.425
10 Periodeafgrænsningsposter	0	403
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	52.313.413	52.006
Gældsforpligtelser i alt	260.125.263	254.985
Passiver i alt	1.196.365.333	1.147.156
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.19 - 30.04.20				
Saldo pr. 01.05.19	22.000.000	95.019.745	747.077.154	864.096.899
Opskrivninger i året	0	-24.242.322	0	-24.242.322
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-5.255.417	0	-5.255.417
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	29.497.739	29.497.739
Forslag til resultatdisponering	0	0	52.424.953	52.424.953
Saldo pr. 30.04.20	22.000.000	65.522.006	828.999.846	916.521.852

Pengestrømsopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
Årets resultat	52.424.953	80.814
13 Reguleringer	-25.454.428	-31.206
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-261.143	170
Leverandører af varer og tjenesteydelser	798.491	-175
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-769.035	16.829
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	26.738.838	66.432
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.781.512	429
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.818.010	-2.296
Betalt selskabsskat	-9.352.436	-29.507
Pengestrømme fra driften	17.349.904	35.058
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.553.318	-9.950
Salg af materielle anlægsaktiver	95.619.969	95.497
Pengestrømme fra investeringer	93.066.651	85.547
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-5.019.519	-82.131
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	71.521	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-3.729.643	-3.730
Pengestrømme fra finansiering	-8.677.641	-85.861
Årets samlede pengestrømme	101.738.914	34.744
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	35.952.115	51.050
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	164.051.956	114.210
Likvide beholdninger ved årets slutning	301.742.985	200.004
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	109.209.951	35.952
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	192.533.034	164.052
I alt	301.742.985	200.004

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Ændringer i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene.

Der henvises til note 5, hvor dette forhold og effekten af henholdsvis en stigning / et fald i afkastkrav på et procentpoint omtales.

	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
--	----------------	------------------

2. Medarbejderforhold

Lønninger	5.117.336	4.409
Andre personaleomkostninger	63.173	70

I alt	5.180.509	4.479
-------	-----------	-------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	5	5
--	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	2.887.543	2.116
--------------------------------------	-----------	-------

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	23.142.152	25.990
Årets regulering af udskudt skat	-8.355.646	-3.180
Regulering af skat fra tidligere år	-8	43

I alt	14.786.498	22.853
-------	------------	--------

	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
--	----------------	------------------

4. Resultatdisponering

Overført resultat	52.424.953	80.814
-------------------	------------	--------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.05.19	0	822.056.596	912.002
Tilgang i året	2.238.069	315.249	0
Afgang i året	0	-17.345.706	0
Kostpris pr. 30.04.20	2.238.069	805.026.139	912.002
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.19	0	0	-695.150
Afskrivninger i året	-21.304	0	-157.920
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.20	-21.304	0	-853.070
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.19	0	121.820.186	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-31.079.900	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-6.737.716	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.20	0	84.002.570	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.20	2.216.765	889.028.709	58.932

5. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

- Ældre ejerboliger (taget i brug før 1. januar 1992) 3 %
- Nyere ejerboliger (taget i brug efter 1. januar 1992) 6 %
- Erhvervsejendomme 8 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med DKK 127 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 917 mio. til DKK 818 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med DKK 179 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 917 mio. til DKK 1.056 mio.

	30.04.20	30.04.19
	DKK	t.DKK

6. Periodeafgrænsningsposter

Ejendomsskatter mv.	816.441	813
Øvrige forudbetalte omkostninger	1.304.062	722
<hr/>		
I alt	2.120.503	1.535
<hr/>		

7. Likvide beholdninger

likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 2.076, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

	30.04.20	30.04.19
	DKK	t.DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.05.19	28.073.864	32.730
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-8.355.646	-4.656
Udskudt skat pr. 30.04.20	19.718.218	28.074

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.04.20 DKK	Gæld i alt 30.04.19 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	5.070.000	160.474.573	186.336.573	191.356
Selskabsskat	0	0	15.981.091	2.421
Anden gæld	3.729.642	3.542	14.293.828	17.952
I alt	8.799.642	160.478.115	216.611.492	211.729

10. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 186 mio. er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 288 mio.

12. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Knurs Stiftung, Liechtenstein	reel 100%-ejer
Four Stars SPF SA, Luxembourg	Legal ejer af 99,9999%

	2019/20 DKK	2018/19 t.DKK
13. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	179.224	132
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.456.648	-56.057
Finansielle indtægter	-1.781.512	-430
Finansielle omkostninger	1.818.010	2.296
Skat af årets resultat	14.786.498	22.853
I alt	-25.454.428	-31.206

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til distribution af varer solgt i året samt gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes løn og gager til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i distributions- og salgsaktiviteten.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	30	1.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, kortfristede værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.