

TCB Properties ApS

Dybendalsvænget 3, 2630 Taastrup

CVR-nr. 30 51 34 28

**Årsrapport for perioden
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. december 2022

Thomas Nørbæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for TCB Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 8. november 2022

Direktion

Thomas Nørbæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TCB Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TCB Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 8. november 2022

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Henrik Meng Funch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44119

Selskabsoplysninger

Selskabet	TCB Properties ApS Dybendalsvænget 3 2630 Taastrup
	Telefon: 20285086
	E-mail: tn@tnshell.dk
	CVR-nr.: 30 51 34 28
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	Hjemsted: Høje-Taastrup

Direktion	Thomas Nørbæk
-----------	---------------

Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
----------	---

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og drift af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.108.223, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.800.616.

Selskabet har i årets løb solgt en ejendom med tilhørende driftsmateriel. Salget påvirker regnskabet positivt med netto t.kr. 1.548 indregnet under andre driftsindtægter og -omkostninger. Der henvises til note 1.

Ved måling af investeringsejendommen i Hirtshals er anvendt afkastsats på 6,0 %. Ændring i afkastsatsen på +/- 0,5% vil ændre værdiansættelsen af investeringsejendomme med + DKK 300.000 / - DKK 400.000 før skat. Investeringsejendommen i Odense er indregnet ud fra ekstern vurdering af kvadratmeterprisen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Bruttofortjeneste	1	2.716.973	743
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-106.703	-710
Andre driftsomkostninger		-626.973	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.983.297	33
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-675.900	0
Resultat før finansielle poster		1.307.397	33
Finansielle indtægter	4	345.404	251
Finansielle omkostninger	5	-243.305	-248
Resultat før skat		1.409.496	36
Skat af årets resultat	6	-301.273	-8
Årets resultat		1.108.223	28
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	11.959
Overført resultat		1.108.223	-11.931
		1.108.223	28

Balance 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	7	16.624.100	17.300
Grunde og bygninger	8	20.598.529	19.978
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	132.642	2.457
Materielle anlægsaktiver		37.355.271	39.735
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	2.084.367	1.989
Finansielle anlægsaktiver		2.084.367	1.989
Anlægsaktiver i alt		39.439.638	41.724
Færdigvarer og handelsvarer		160.000	160
Varebeholdninger		160.000	160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.500	39
Andre tilgodehavender		5.372	226
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	126
Periodeafgrænsningsposter		44.476	129
Tilgodehavender		95.348	520
Likvide beholdninger		3.675.025	3.448
Omsætningsaktiver i alt		3.930.373	4.128
Aktiver i alt		43.370.011	45.852

Balance 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		14.675.616	13.568
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.959
Egenkapital		14.800.616	25.652
Hensættelse til udskudt skat		910.341	1.208
Hensatte forpligtelser i alt		910.341	1.208
Andre kreditinstitutter		1.724.887	4.825
Gæld til realkreditinstitutter		12.091.871	12.210
Skyldigt sambeskatningsbidrag		599.368	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	14.416.126	17.035
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	540.894	1.026
Modtagne forudbetalinger fra lejere		19.195	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		849.641	930
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.833.198	0
Anden gæld		0	1
Kortfristede gældsforpligtelser		13.242.928	1.957
Gældsforpligtelser i alt		27.659.054	18.992
Passiver i alt		43.370.011	45.852
Særlige poster	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	125.000	13.567.393	11.958.981	25.651.374
Betalt ordinært udbytte	0	0	-11.958.981	-11.958.981
Årets resultat	0	1.108.223	0	1.108.223
Egenkapital 30. juni	125.000	14.675.616	0	14.800.616

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
1 Særlige poster		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Særlige poster er indregnet på følgende poster i resultatopgørelsen:		
Avance ved salg af ejendom (andre driftsindtægter)	2.175.897	0
Tab ved salg af driftsmateriel (andre driftsomkostninger)	-626.973	0
	1.548.924	0
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
3 Oplysning om dagsværdi		
Ikke-børsnoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	1.988.963	1.938
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	95.404	51
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	2.084.367	1.989
 4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	345.404	251
	345.404	251
 5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	243.305	248
	243.305	248

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	599.368	-46
Årets udskudte skat	-298.095	80
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-26
	301.273	8

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	14.283.998
Kostpris 30. juni	14.283.998
Værdireguleringer 1. juli	3.016.002
Årets værdireguleringer	-675.900
Værdireguleringer 30. juni	2.340.102
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	16.624.100

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Hirtshals og det centrale Odense. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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 derefter 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.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt afkastkrav på 6,0% for ejendommen i Hirtshals.

Dagsværdien for boliglejemål i Odense er fastsat ud fra en ekstern vurdering af kvadratmeterprisen.

Ændringer i skøn over afkastkrav og kvadratmeterpris for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli	21.170.573	4.096.082
Tilgang i årets løb	7.750.492	277.642
Afgang i årets løb	-7.770.110	-3.865.400
Kostpris 30. juni	21.150.955	508.324
Af- og nedskrivninger 1. juli	1.191.736	1.639.109
Årets afskrivninger	106.702	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.263.427
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-746.012	0
Af- og nedskrivninger 30. juni	552.426	375.682
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	20.598.529	132.642

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	kr.
Kostpris 1. juli	1.938.140
Kostpris 30. juni	1.938.140
Værdireguleringer 1. juli	50.823
Årets værdireguleringer	95.404
Værdireguleringer 30. juni	146.227
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.084.367

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter	5.717.172	2.130.954	406.067	21.708
Gæld til realkreditinstitutter	12.343.733	12.226.698	134.827	11.562.821
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	599.368	0	0
	18.060.905	14.957.020	540.894	11.584.529

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
11 Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	116.442	611
Mellem 1 og 5 år	414.776	2.398
Efter 5 år	73.248	116
	604.466	3.125
 Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	 162.500	 0

12 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for alt mellemværende som søsterselskaberne TCB Oil ApS og TCB Retail ApS måtte have med pengeinstitut.

Selskabet har stillet kaution for alt mellemværende som moderselskabet TCB Holding ApS måtte have med pengeinstitut.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet TCB Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. t.kr. 22.852. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med t.kr. 37.223. Heraf henligger t.kr. 6.752 i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommene med nom. t.kr. 20. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med t.kr. 12.842.

Til sikkerhed for søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. t.kr. 3.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med t.kr. 12.842.

Til sikkerhed for søsterselskabernes mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommene med nom. t.kr. 1.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med t.kr. 5.279.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet TCB Holding ApS, CVR-nr. 10122120

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TCB Properties ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Domicilejendomme	50 år	1.660 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-15 år	0 t.kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.