
SE Ejendomme, Aarhus ApS

Voldbjergvej 16A, 1, 8240 Risskov

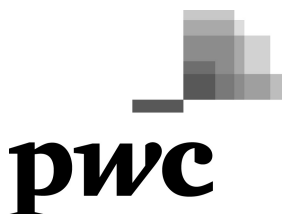
Årsrapport for 2014/15

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 76 56 65 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/3 2016

Johnny Bihl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for SE Ejendomme, Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. marts 2016

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SE Ejendomme, Aarhus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SE Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvori der redegøres for koncernens likviditetsmæssige situation. Det fremgår heraf, at ledelsen anser det for overvejende sandsynligt, at der efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 sker forlængelse af den nugældende aftale med de finansielle kreditorer, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet efter udløbet af regnskabsåret 2015/16. Såfremt dette imod ledelsens forventning ikke sker, vil der ikke være fortsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 23. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SE Ejendomme, Aarhus ApS
Voldbjergvej 16A, 1
8240 Risskov

CVR-nr.: 76 56 65 18
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for SE Ejendomme, Aarhus ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

SE Ejendomme, Aarhus ApS' formål er udvikling, udlejning og drift af investeringsejendomme med primært fokus på attraktivt beliggende erhvervs- og boligudlejningsejendomme.

Derudover udvikler koncernen byggeprojekter med bolig- og erhvervsejendomme med henblik på realisation.

Udvikling i året

SE Ejendomme, Aarhus ApS og dets datterselskaber har i regnskabsåret fortsat haft fokus på likviditetsstyring og nedbringelse af koncernens balance og har således solgt en række ejendomme.

Udviklingen i året er som forventet.

Årets resultat er væsentligt påvirket af værdireguleringer af datterselskabets ejendomme på netto DKK -29 mio., hvoraf værdiregulering af projektet Z-Huset udgør DKK -49 mio.

Kapitalberedskabet

Selskabet er et datterselskab i SE Ejendomme, Aarhus koncernen. Som følge af koncernens likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

SE Ejendomme, Aarhus koncernens ledelse vil i samarbejde med långiverne tage stilling til fremtidsplanerne for de enkelte ejendomme. Der forventes, som et led heri, en fortsat reduktion af koncernens balance i et kontrolleret tempo.

Desuden vil ledelsen tilstræbe en forenkling af koncernens struktur.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 2.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabet overtaget Marselis Ejendomme A/S' ejerandel i moderselskabet til Z-huset A/S, Cosma Holding ApS, og er derfor nu eneejer af Z-Huset A/S, der omfatter en grund med et større byggeprojekt på Århus havn. Dette projekt forløber planmæssigt og de første lejligheder omfattet af etape 1 forventes at kunne afleveres i løbet af sommeren 2016. Mere end 70 % af lejlighederne i etape 1 er solgt på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Nettoomsætning		7.545.079	7.591.000
Andre driftsindtægter		4.093.667	7.573.838
Andre eksterne omkostninger		-2.685.216	-2.647.592
Bruttoresultat før værdireguleringer		8.953.530	12.517.246
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	483.750	-18.947.757
Bruttoresultat efter værdireguleringer		9.437.280	-6.430.511
Personaleomkostninger	4	-2.298.431	-4.034.932
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-14.495
Resultat før finansielle poster		7.138.849	-10.479.938
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-31.957.423	-18.570.316
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-674.898	-138.708
Finansielle indtægter	5	16.626.817	18.288.509
Finansielle omkostninger	6	-22.367.853	-25.397.062
Resultat før skat		-31.234.508	-36.297.515
Skat af årets resultat	7	-2.549.646	599.341
Årets resultat		-33.784.154	-35.698.174

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-33.784.154	-35.698.174
	-33.784.154	-35.698.174

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		90.000.000	97.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	8	90.000.000	97.100.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	44.779.961	127.755.118
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	116.882
Finansielle anlægsaktiver		44.779.961	127.872.000
Anlægsaktiver		134.779.961	224.972.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.445.044
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		210.635.800	233.819.830
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.084	350.418
Andre tilgodehavender		15.708.261	15.599.019
Periodeafgrænsningsposter		2.110	17.982
Tilgodehavender		226.353.255	252.232.293
Likvide beholdninger		2.662.887	2.879.936
Omsætningsaktiver		229.016.142	255.112.229
Aktiver		363.796.103	480.084.229

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-98.303.586	-64.519.432
Egenkapital	11	-88.303.586	-54.519.432
Hensættelse til udskudt skat		3.306.121	1.710.527
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	250.503.837	222.460.131
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	10	569.990	355.308
Hensatte forpligtelser		254.379.948	224.525.966
Ansvarlig lånekapital		9.900.479	9.900.479
Gæld til realkreditinstitutter		47.167.683	55.050.772
Deposita og forudbetalt leje		3.656.517	3.633.474
Langfristede gældsforpligtelser	12	60.724.679	68.584.725
Gæld til realkreditinstitutter	12	3.209.475	1.834.581
Kreditinstitutter		46.184.216	61.595.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		252.505	588.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.019.370	122.534.141
Selskabsskat		674.009	0
Anden gæld		53.655.487	54.940.093
Kortfristede gældsforpligtelser		136.995.062	241.492.970
Gældsforpligtelser		197.719.741	310.077.695
Passiver		363.796.103	480.084.229
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

SE Ejendomme, Aarhus koncernens drift har ikke genereret tilstrækkelig likviditet til at servicere koncernens finansielle forpligtelser. Koncernen har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Ledelsen anser dette for overvejende sandsynligt. Såfremt dette imod forventning ikke sker, vil der ikke være fortsat drift.

Der henvises desuden til ledelsens beretning vedrørende forventninger for det kommende år.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme består i et vist omfang af langsomt omsættelige ejendomme og projektejendomme. Som følge heraf er værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, og dermed også moderselskabets kapitalandele og hensættelser hertil, forbundet med usikkerhed.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.509.110	-17.703.532
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	564.119	-621.211
Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	-2.589.479	-623.014
	483.750	-18.947.757

4 Personaleomkostninger

Lønninger	2.108.160	3.728.166
Pensioner	76.933	181.382
Andre omkostninger til social sikring	34.301	42.276
Andre personaleomkostninger	79.037	83.108
	2.298.431	4.034.932
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 5

Noter til årsregnskabet

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	16.151.564	17.837.650
Andre finansielle indtægter	475.253	450.859
	16.626.817	18.288.509
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.791.262	7.066.064
Andre finansielle omkostninger	17.576.591	18.330.998
	22.367.853	25.397.062
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	679.720	0
Årets udskudte skat	-323.469	-1.981.535
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.193.395	1.382.194
	2.549.646	-599.341

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	104.318.668	556.943
Afgang i årets løb	-9.609.110	-556.943
Kostpris 30. september	94.709.558	0
Opskrivninger 1. oktober	-7.218.668	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	2.509.110	0
Opskrivninger 30. september	-4.709.558	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	556.943
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-556.943
Ned- og afskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	90.000.000	0

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2015 DKK	2014 DKK
Kostpris 1. oktober	108.444.111	108.524.111
Tilgang i årets løb	0	16.208.781
Afgang i årets løb	-873.100	-16.288.781
Kostpris 30. september	107.571.011	108.444.111
Værdireguleringer 1. oktober	-203.149.124	-194.655.448
Årets afgang	26.297.500	10.076.640
Årets resultat	-31.443.263	-18.570.316
Udbytte til moderselskabet	-105.000.000	0
Værdireguleringer 30. september	-313.294.887	-203.149.124
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	250.503.837	222.460.131
Regnskabsmæssig værdi 30. september	44.779.961	127.755.118

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23, Århus ApS	Århus	270.000	100%
Hvide Hus Ebeltoft ApS	Århus	1.002.434	100%
Hvide Hus Ebeltoft II ApS	Århus	1.000.000	100%
Kordegarden ApS	Århus	1.000.000	100%
Robert Fultonsvej 18 ApS	Århus	125.000	100%
Grenåvej 805 ApS	Århus	80.000	100%
BS Holding af 19/3 2013 ApS	Århus	600.000	100%
Nørrebrogade Invest ApS	Århus	125.000	100%
Sadolin Parken 1 ApS	Århus	80.000	100%
K/S Sadolin Parken	Århus	8.530.000	100%
Komplementarselskabet Sadolin Parken 2003 ApS	Århus	125.000	100%
Ejendomsgruppen Aros ApS	Århus	375.000	100%
Østergade 10, København ApS	Århus	125.000	100%
Erhvervsparken ApS	Århus	500.000	100%
Boliginvest København ApS	Århus	150.000	100%
Cosma Holding ApS	Århus	3.000.000	55%
Z-Huset A/S	Århus	500.000	55%

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	810.667	810.667
Afgang i årets løb	-306.667	0
Kostpris 30. september	504.000	810.667
Værdireguleringer 1. oktober	-1.049.093	-910.385
Årets afgang	189.784	0
Årets resultat	-214.681	-138.708
Værdireguleringer 30. september	-1.073.990	-1.049.093
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	569.990	355.308
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	116.882

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Accept Byg A/S	Århus	1.000.000	50%

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	10.000.000	-64.519.432	-54.519.432
Årets resultat	0	-33.784.154	-33.784.154
Egenkapital 30. september	10.000.000	-98.303.586	-88.303.586

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	9.900.479	9.900.479
Langfristet del	9.900.479	9.900.479
Inden for 1 år	0	0
	9.900.479	9.900.479
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	35.581.171	41.792.969
Mellem 1 og 5 år	11.586.512	13.257.803
Langfristet del	47.167.683	55.050.772
Inden for 1 år	3.209.475	1.834.581
	50.377.158	56.885.353
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	3.656.517	3.633.474
Langfristet del	3.656.517	3.633.474
Inden for 1 år	0	0
	3.656.517	3.633.474

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheder.

Selskabet har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme og kapitalandele til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber og selskaber med samme ultimative ejer.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Noter til årsregnskabet

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Claus Søgaard Poulsen, Rønnevej 6, 8240 Risskov

Hovedanpartshaver

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SE Ejendomme, Aarhus ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, rådgivere, kontorhold og anden administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme 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.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 30. september 2015 er opgjort dels ud fra en forventet salgpris med de nuværende lejeaftaler og dels ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi fremkommer.

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.

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.

Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.