
Keep Ejendomsinvest ApS

Lombjergevej 6, 5750 Ringe

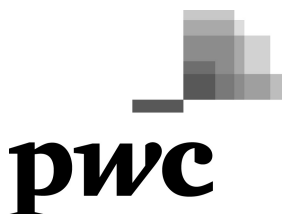
Årsrapport for 2014/15

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 83 50 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/12 2015

Hans Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Keep Ejendomsinvest 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. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 14. december 2015

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Keep Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Keep Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 "going concern" i regnskabet, hvoraf fremgår at det for indeværende er usikkert, om selskabets pengeinstitut fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet, til finansiering af driften og afvikling af gæld i de førstekommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor regnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 og 11, hvor ledelsen har beskrevet den betydelige usikkerhed, som er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven, idet der ikke i alle tilfælde foreligger bilagsdokumentation vedrørende modtagne kontantbetalinger fra lejere ligesom transaktionerne ikke rettidigt har været registreret i bogføringen som kassebeholdning. Manglende overholdelse af bogføringsloven medfører, at ledelsen kan ifalde ansvar.

Herning, den 14. december 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Keep Ejendomsinvest ApS
Lombjergervej 6
5750 Ringe

CVR-nr.: 32 83 50 15
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt alt dermed beslægtet og afledet virksomhed.

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank
Skolegade 41
6700 Esbjerg

Sparbank
Kirkegade 2
8900 Randers

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.717.314	4.225.095
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-6.936.425	-4.197.029
Bruttotab efter værdireguleringer		-4.219.111	28.066
Personaleomkostninger	4	-1.183.056	-1.352.719
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-5.146	-11.667
Resultat før finansielle poster		-5.407.313	-1.336.320
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	1.850.121	138.337
Finansielle indtægter	7	973.256	30.228
Finansielle omkostninger	8	-6.497.070	-3.762.277
Resultat før skat		-9.081.006	-4.930.032
Skat af årets resultat	9	-438.722	1.239.485
Årets resultat		-9.519.728	-3.690.547

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-9.519.728	-3.690.547
	-9.519.728	-3.690.547

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Investeringsejendomme	11	66.500.295	73.200.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	12.001	17.147
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10	11.500.000	15.358.104
Materielle anlægsaktiver		78.012.296	88.575.979
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	2.149.879
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.586.698
Finansielle anlægsaktiver		0	4.736.577
Anlægsaktiver		78.012.296	93.312.556
Varebeholdninger		3.000.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.591	170.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		609.596	386.552
Andre tilgodehavender		26.652	0
Udskudt skatteaktiv	14	0	294.000
Selskabsskat		0	367.485
Periodeafgrænsningsposter		31.458	32.575
Tilgodehavender		697.297	1.251.490
Likvide beholdninger		0	2.411
Omsætningsaktiver		3.697.297	1.253.901
Aktiver		81.709.593	94.566.457

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-8.552.494	967.234
Egenkapital	13	-8.472.494	1.047.234
Gæld til realkreditinstitutter		36.829.736	37.489.918
Kreditinstitutter		1.470.821	1.698.545
Anden gæld		16.136.575	16.245.323
Langfristede gældsforpligtelser	15	54.437.132	55.433.786
Gæld til realkreditinstitutter	15	700.000	600.000
Kreditinstitutter	15	25.608.960	27.795.025
Modtagne forudbetalinger fra lejere		824.821	980.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		431.529	218.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.567.941	7.219.182
Anden gæld		1.611.704	1.272.166
Kortfristede gældsforpligtelser		35.744.955	38.085.437
Gældsforpligtelser		90.182.087	93.519.223
Passiver		81.709.593	94.566.457
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Ejerforhold	17		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2015 er negativ med DKK 8.472.494 som følge af årets underskud. Selskabet har forfaldent gæld til det offentlige, hvorpå der er indgået en afdragsordning med SKAT, men som ikke overholdes. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forretningsomfang, som tilsikrer positiv drift i de kommende regnskabsår. Dette kombineret med en forventet gældseftergivelse gør at selskabets ledelse forventer at kapitalforholdene bliver reetableret. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at pengeinstitut støtter op om selskabet med henblik på at afdække selskabets likviditetsbehov til driften og afvikling af gæld for det kommende år, herunder at der findes en løsning omkring afvikling af offentlig gæld. Ledelsen har i skrivende stund igangværende forhandlinger med pengeinstitut herom. Der er ledelsens vurdering, at de fornødne kreditfaciliteter tilvejebringes fra pengeinstitut, hvorfor selskabet i overensstemmelse hermed aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje. Såfremt dette mod forventning ikke opfyldes vil selskabet have behov for yderligere kapital. Disse forhold indikerer dog væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2014/15 udgør gennemsnitligt 6,1%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til note 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter til årsrapporten

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-8.287.823	-3.761.374
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-67.252	-167.568
Salg af investeringsejendomme	1.418.650	-268.087
	-6.936.425	-4.197.029
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.144.559	1.310.284
Pensioner	0	18.075
Andre omkostninger til social sikring	38.497	24.360
	1.183.056	1.352.719
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.146	11.667
	5.146	11.667
6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	180.512
Afskrivning af goodwill	0	-42.175
Gevinst ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder	1.850.121	0
	1.850.121	138.337

Noter til årsrapporten

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
7 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	973.256	30.228
	973.256	30.228
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	166.875
Andre finansielle omkostninger	6.497.070	3.595.402
	6.497.070	3.762.277
9 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-367.485
Årets udskudte skat	433.000	-872.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	144.722	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-139.000	0
	438.722	-1.239.485

Noter til årsrapporten

10 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. juli	46.148	15.358.104
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Overførsler i årets løb	0	-3.858.104
Kostpris 30. juni	46.148	11.500.000
Ned- og afskrivninger 1. juli	29.001	0
Årets afskrivninger	5.146	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	34.147	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	12.001	11.500.000
Afskrives over	3 år	

Noter til årsrapporten

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	72.537.603
Tilgang i årets løb	2.318.740
Afgang i årets løb	-731.350
Kostpris 30. juni	74.124.993
Værdireguleringer 1. juli	663.125
Årets værdireguleringer	-8.287.823
Værdireguleringer 30. juni	-7.624.698
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	66.500.295

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5% - 7,3%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,1%.

Ejendommene er en kombination af bolig og erhverv. De erhvervsmæssige lejemål består primært af mindre detail.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,6	6,1	6,6
Dagsværdi	72.298.923	66.500.295	61.576.868
Ændring i dagsværdi	5.798.628	0	-4.923.427

Noter til årsrapporten

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Kostpris 1. juli	590.000	590.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-590.000	0
Kostpris 30. juni	0	590.000
Værdireguleringer 1. juli	1.559.879	1.421.542
Årets afgang	-1.559.879	0
Årets resultat	0	180.512
Afskrivning på goodwill	0	-42.175
Værdireguleringer 30. juni	0	1.559.879
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	2.149.879
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. juni	0	84.346

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Jysk/Fynske Ejendomme ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%

Noter til årsrapporten

13 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	967.234	1.047.234
Årets resultat	0	-9.519.728	-9.519.728
Egenkapital 30. juni	80.000	-8.552.494	-8.472.494

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

14 Hensættelse til udskudt skat

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-891.000	782.000
Varebeholdninger	-189.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-174.000	-143.000
Låneomkostninger	-26.000	-28.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.181.000	-905.000
Overført til udskudt skatteaktiv	2.461.000	294.000
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	-2.461.000	294.000
Nedskrivning til vurderet værdi	2.461.000	0
Regnskabsmæssig værdi	0	294.000

Noter til årsrapporten

15 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:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	36.829.736	37.489.918
Langfristet del	36.829.736	37.489.918
Inden for 1 år	700.000	600.000
	37.529.736	38.089.918
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.470.821	1.698.545
Langfristet del	1.470.821	1.698.545
Inden for 1 år	150.000	150.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	25.458.960	27.645.025
Kortfristet del	25.608.960	27.795.025
	27.079.781	29.493.570
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	16.136.575	16.245.323
Langfristet del	16.136.575	16.245.323
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.611.704	1.272.166
	17.748.279	17.517.489

Noter til årsrapporten

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme og varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	81.012.296	88.558.832
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser og anden gæld:		
Pantebreve og ejerpantebreve på i alt TDKK 53.391, der giver pant i investeringsejendomme og varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	81.012.296	88.558.832
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Anparter i dattervirksomheden Jysk/fynske Ejendomme ApS med en regnskabsmæssig værdi på	0	2.149.879
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet transport på TDKK 150 i garanti fra lejer.		
Skjern Bank har indtrædelsesret i DLR pantebreve på i alt TDKK 6.094.		
Skjern Bank har tilbagekøbsret af forhenværende datterselskab - Jysk/Fynske Ejendomme ApS.		
Spar Nord har afgivet DLR-garantier på TDKK 1.470.		
Spar Nord Bank har transport i lejeindtægter i ejendommen beliggende Brogade 9, 5900 Rudkøbing.		
Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2015 udover sædvanligt for branchen.		

Noter til årsrapporten

17 Ejerforhold

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

Sol ApS, Nannasvej 5, Ringe.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Keep Ejendomsinvest ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab efter værdireguleringer

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og værdireguleringer på investeringsejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

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 3 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Kapitalandele i Dattervirksomhederne

Kapitalandele i datter virk som he der indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 datter virk som he der 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.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter gældsbreve og pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.