



*AMB ApS
Centertorvet 3 - 5
4550 Asnæs*

CVR-nummer: 37189715

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/1 2023



August Ditlev Bech

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	19

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for AMB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

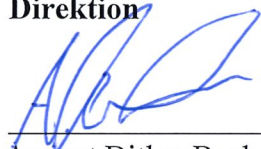
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 9/1 2023

Direktion



August Ditlev Bech

Til kapitalejerne af AMB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AMB ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 revisorers etiske adfærd (IESBA 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på at selskabet har tilgodehavender på i alt kr. 11.666.527 i tilknyttede selskaber, hvor et af de tilknyttede selskaber har tabt egenkapital. Tilgodehavendet til dette selskab udgør kr. 8.947.181. Der er usikkerhed med den fremtidige aktivitet og kapitalforhold, hvorfor målingen af overnævnte tilgodehavende er behæftet med væsentlig usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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.

Asnæs, den 9/1 2023

Revisionskontoret i Asnæs
Registreret Revisoranpartsselskab
CVR-nr.: 16603473



Jonna Christensen
Registreret Revisor
MNE nr.: 11282
Medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AMB ApS Centertorvet 3 - 5 4550 Asnæs
	CVR-nr.: 37 18 97 15 Stiftet: 26. april 1971 Kommune: Odsherred Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	August Ditlev Bech
Revisor	Revisionskontoret i Asnæs Registreret Revisoranpartsselskab Enghaven 15 4550 Asnæs
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 11. januar 2023 på selskabets adresse.

Selskabets væsentligste aktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år primært bestået i at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder med aktiviteter i detailhandel, samt investeringsvirksomhed, hovedsageligt i ejendomme til udlejning og/eller salg.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har ikke været tilfredsstillende for regnskabsåret. Resultatet er påvirket ekstraordinært af værdiregulering på investeringsejendomme, der er nedskrevet med kr. 4.376.476 grundet den generelle udvikling på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer som minimum et aktivitetsniveau for den kommende periode i samme størrelsesorden, som den netop afsluttede periode. Der forventes et positivt resultat som følge af justering af underskudsgivende aktiviteter.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	510.132	3.820.660
1 Personaleomkostninger	-536.141	-244.602
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-83.044	-83.044
3 Nedskrivninger omsætningsaktiver	-12.000	-3.612.322
Andre driftsomkostninger	0	-11.415
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-121.053	-130.723
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.376.476	-1.262.135
DRIFTSRESULTAT	-4.497.529	-1.392.858
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.297.637	-2.513.605
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-115.359	-166.094
Andre finansielle indtægter	230.466	567.889
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	531.372	679.688
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-484.468	-547.047
Andre finansielle omkostninger	-903.155	-1.264.612
RESULTAT FØR SKAT	58.964	-4.636.639
4 Skat af årets resultat	-1.120.707	494.541
ÅRETS RESULTAT	-1.061.743	-4.142.098
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.182.278	-2.679.699
Overført resultat	-6.244.021	-1.462.399
DISPONERET I ALT	-1.061.743	-4.142.098

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2022	2021
5 Grunde og bygninger	3.638.006	3.831.004
5 Driftsmidler	0	0
5 Investeringsjendomme	15.785.680	24.162.156
Materielle anlægsaktiver	19.423.686	27.993.160
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	249.538	0
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.407.547	2.592.906
Deposita	0	12.000
Finansielle anlægsaktiver	2.657.085	2.604.906
ANLÆGSAKTIVER	22.080.771	30.598.066
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.666.527	15.446.703
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	76.073
Selskabsskat	0	282.869
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	858.011	1.017.147
Andre tilgodehavender	520.545	3.573.961
Tilgodehavender	13.045.083	20.396.753
Likvide beholdninger	4.009.275	6.130.262
OMSÆTNINGSAKTIVER	17.054.358	26.527.015
AKTIVER	39.135.129	57.125.081

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	990.000	990.000
Reserve for opskrivninger	259.512	259.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.096.056	3.913.778
Egne anparter	-100.000	-100.000
Overført resultat.....	181.857	6.425.878
EGENKAPITAL.....	10.427.425	11.489.168
Hensættelse til udskudt skat	2.114.998	2.796.970
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	48.099
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.114.998	2.845.069
Prioritetsgæld.....	10.694.324	14.742.148
8 Langfristede gældsforpligtelser	10.694.324	14.742.148
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.490.624	1.733.858
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.504.788	13.992.633
Gæld til associerede virksomheder.....	9.841	9.841
9 Selskabsskat.....	856.356	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	132.770	144.380
Anden gæld.....	9.899.403	12.146.934
Periodeafgrænsningsposter	4.600	21.050
Kortfristede gældsforpligtelser	15.898.382	28.048.696
GÆLDSFORPLIGTELSE	26.592.706	42.790.844
PASSIVER	39.135.129	57.125.081
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Nærtstående parter		
13 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	990.000	990.000
Virksomhedskapital ultimo	990.000	990.000
Reserve for opskrivninger primo	259.512	259.512
Reserve for opskrivninger ultimo	259.512	259.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	3.913.778	6.593.477
Årets bevægelse, resultatdisponering	5.182.278	-2.679.699
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	9.096.056	3.913.778
Egne anparter primo	-100.000	-100.000
Egne anparter ultimo	-100.000	-100.000
Overført resultat, primo	6.425.878	7.888.277
Årets resultat.....	-6.244.021	-1.462.399
Overført resultat ultimo	181.857	6.425.878
EGENKAPITAL.....	10.427.425	11.489.168

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	3	1
Lønninger.....	503.888	238.802
Andre omkostninger til social sikring	32.253	5.800
Personaleomkostninger i alt	536.141	244.602
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	83.044	83.044
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	83.044	83.044
3 Nedskrivninger omsætningsaktiver		
Nedskrivning andre tilgodehavender.....	12.000	3.612.322
Nedskrivninger omsætningsaktiver i alt.....	12.000	3.612.322
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	856.470	2.689
Reg. udskudt skat.....	-681.972	-519.030
Regulering af tidl. års skat.....	946.209	21.800
Skat af årets resultat i alt	1.120.707	-494.541

NOTER

	Grunde og bygninger	Driftsmidler	Investerings-ejendomme
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	4.824.136	59.180	15.246.992
Afgang i årets løb	-109.950	-59.180	-3.435.630
Anskaffelsessum 30. juni 2022	4.714.186	0	11.811.362
Opskrivninger, primo.....	0	0	16.415.188
Årets værdiregulering	0	0	-4.376.476
Tilbageførte afskrivninger på solgte ejendomme	0	0	-1.182.787
Opskrivninger 30. juni 2022	0	0	10.855.925
Afskrivninger, primo	-993.132	-59.180	-7.500.024
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	59.180	618.417
Årets afskrivninger	-83.048	0	0
Afskrivninger 30. juni 2022	-1.076.180	0	-6.881.607
Materielle anlægsaktiver i alt	3.638.006	0	15.785.680

NOTER

	2022	2021
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	20.075.000	20.075.000
Anskaffelsessum 30. juni 2022	20.075.000	20.075.000
Op- og nedskrivninger primo	-20.075.000	-17.609.494
Årets resultatandele	5.297.637	-2.513.605
Kapitalregulering i perioden.....	-48.099	48.099
Udloddet udbytte	-5.000.000	0
Op- og nedskrivninger 30. juni 2022	-19.825.462	-20.075.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	249.538	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Indre værdi
Bech ApS	Odsherred	100%	-5.357.695
Herrehuset Nykøbing sj. ApS	Odsherred	100%	267.977
Rahbek Ringsted ApS	Odsherred	100%	-691.948
Landbrugsselskabet Toftholm ApS	Odsherred	100%	477.723
Outdoorcentret ApS	Odsherred	100%	-289.369
Herrehuset Jyllinge ApS	Odsherred	100%	-144.768
Detail ApS	Odsherred	100%	2.161.676
Woodline ApS	Odsherred	100%	1.340.019
Menstore ApS	Roskilde	67%	-876.322
AC 2012 ApS	Odsherred	80%	3.841.320

NOTER

	2022	2021
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	1.147.588	1.372.588
Afgang i årets løb	0	-225.000
Anskaffelsessum 30. juni 2022	1.147.588	1.147.588
Op- og nedskrivninger primo	1.445.318	2.259.405
Årets resultatandele	-115.359	-166.094
Udloddet udbytte	-70.000	-570.000
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele	0	-77.993
Op- og nedskrivninger 30. juni 2022	1.259.959	1.445.318
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	2.407.547	2.592.906

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Indre værdi
HUSP ApS	Odsherred	33%	220.702
Asnæs Centret A/S	Odsherred	20%	6.256.867
Netfashion ApS	Odsherred	50%	-103.651
Thol ApS	Odsherred	50%	2.271.735

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	16.476.006	12.184.948	1.490.624	5.366.828
	16.476.006	12.184.948	1.490.624	5.366.828

NOTER

	2022	2021
9 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	-282.869	-285.330
Udbytteskat.....	-114	-228
Skat af årets resultat.....	856.470	2.689
Regulering af tidl. års skat.....	282.869	21.800
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	-21.800
Selskabsskat i alt.....	856.356	-282.869

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatte på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået leasingaftale med en restløbetid på 4 måneder, med en samlet forpligtelse på kr. 142.950 der forfalder inden for de næste 12 måneder. Beløbet er excl. moms.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse overfor gæld til et datterselskabs lån i DLR Kredit, restgæld pr. 30/6 2022, kr. 613.550.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 6.782.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, både moderselskab og datterselskab. Der er ingen gæld til pengeinstitutter pr. 30/6 2022.

Endvidere er der tinglyst kr. 14.800 til sikkerhed for fælles løbende udgifter til Centerforeningen Asnæs Centret.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter tinglyst pantebreve til sikkerhed i selskabets ejendomme. Restgæld pr. 30/6 2022 kr. 12.184.948. Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 19.423.686.

Der er endvidere afgivet selvskyldnerkaution af Ole Bech (Boet efter Ole Bech).

12 Nærtstående parter

Flertallet af anparternes stemmerettigheder besiddes af:

Orla Nielsens Eftf. Sorø A/S, Asnæscentret 3 - 5, 4550 Asnæs
Ole Bech, (Boet efter Ole Bech), Strandgårdsvej 15, 4540 Fårevejle

NOTER

13 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af indskudskapitalen:

Orla Nielsens Eftf. Sorø A/S, Asnæscentret 3 - 5, 4550 Asnæs

Ole Bech, (Boet efter Ole Bech) Strandgårdsvej 15, 4540 Fårevejle

Årsregnskabet for AMB ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger vedr. grunde og bygninger samt investeringsejendomme

Driftsomkostninger vedr. grunde og bygninger samt investeringsejendomme omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, autodrift tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Moderselskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterede lejeindtægter, kapitaliseret med det markedsbaserede afkastkrav.

Den markedsbaserede afkastgrad er fastsat til 7,25 %.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede og budgetterede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmidler	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50 år	0 %
Grunde og bygninger	50 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde og jordlodder.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Såfremt den samlede regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Såfremt den samlede regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.