



*AMB ApS
Centertorvet 3 - 5
4550 Asnæs*

CVR-nummer: 37189715

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/1 2024



August Ditlev Bech

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	19

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 8/1 2024

Direktion


August Ditlev Bech

Til kapitalejerne af AMB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AMB ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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. 9.228.149 i tilknyttede virksomheder, hvor et af de tilknyttede selskaber har tabt egenkapital. Tilgodehavende til dette selskab udgør kr. 6.277.350. Desuden har selskabet ydet et ansvarligt kapitallån på kr. 4.700.000 for at støtte datterselskabet. Der er usikkerhed med den fremtidige aktivitet og kapitalforhold, hvorfor målingen af ovennævnte tilgodehavender er behæftet med væsentlig usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende de nævnte 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 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.

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 2024

Revisionskontoret i Asnæs
Registreret Revisoranpartsselskab
CVR-nr.: 16603473



Jonna Christensen
Registreret Revisor
MNE nr.: 11282

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 2024
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, hovedsagligt i ejendomme til udlejning og/eller salg.

Usædvanlige forhold

Der er efter ledelsens skøn ikke konstateret usædvanlige forhold i regnskabsåret, der er væsentlige for vurdering af årsrapporten for 2022/23.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har ikke været tilfredsstillende for regnskabsåret. Resultatet er påvirket af negativ værdiregulering på investeringsejendomme, der er nedskrevet med kr.

1.342.083 grundet den generelle udvikling på boligmarkedet. Endvidere har der været udskiftning af lejere i flere af selskabets lejemål, hvilket har medført en nedsat leje i en del af året.

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 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	-48.760	510.132
1 Personaleomkostninger.....	-412.497	-536.141
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-83.045	-83.044
Nedskrivninger omsætningsaktiver	0	-12.000
Andre driftsomkostninger.....	-8.250	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	-552.552	-121.053
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.342.083	-4.376.476
DRIFTSRESULTAT	-1.894.635	-4.497.529
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-630.962	5.297.637
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-23.452	-115.359
Andre finansielle indtægter	186.971	230.466
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	812.679	531.372
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-223.388	-484.468
Andre finansielle omkostninger.....	-1.259.833	-903.155
RESULTAT FØR SKAT	-3.032.620	58.964
3 Skat af årets resultat.....	1.542.096	-1.120.707
ÅRETS RESULTAT	-1.490.524	-1.061.743
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-654.414	5.182.278
Overført resultat.....	-836.110	-6.244.021
DISPONERET I ALT	-1.490.524	-1.061.743

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
4 Grunde og bygninger	3.554.958	3.638.006
4 Driftsmidler	0	0
4 Investerings ejendomme	14.443.597	15.785.680
Materielle anlægsaktiver	17.998.555	19.423.686
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.692.207	249.538
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.700.000	0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.349.078	2.407.547
Finansielle anlægsaktiver	12.741.285	2.657.085
ANLÆGSAKTIVER	30.739.840	22.080.771
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 9.228.149	 11.666.527
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	473.475	858.011
Andre tilgodehavender	119.418	520.545
Tilgodehavender	9.821.042	13.045.083
Likvide beholdninger	773.297	4.009.275
OMSÆTNINGSAKTIVER	10.594.339	17.054.358
 AKTIVER	 41.334.179	 39.135.129

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	990.000	990.000
Reserve for opskrivninger	259.512	259.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.194.104	9.096.056
Egne anparter	-100.000	-100.000
Overført resultat.....	-654.253	181.857
EGENKAPITAL.....	9.689.363	10.427.425
Hensættelse til udskudt skat	1.801.469	2.114.998
Kapitalandele med negativ indre værdi	6.286.496	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	8.087.965	2.114.998
Prioritetsgæld.....	9.449.785	10.694.324
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.449.785	10.694.324
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.345.933	1.490.624
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.355.371	3.504.788
Gæld til associerede virksomheder	9.841	9.841
8 Selskabsskat.....	38.112	856.356
Skyldigt sambeskatningsbidrag	177.186	132.770
Anden gæld.....	10.180.623	9.899.403
Periodeafgrænsningsposter	0	4.600
Kortfristede gældsforpligtelser	14.107.066	15.898.382
GÆLDSFORPLIGTELSE	23.556.851	26.592.706
PASSIVER	41.334.179	39.135.129
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Nærtstående parter		
12 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
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	9.096.056	3.913.778
Kapitalregulering	752.462	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	9.848.518	3.913.778
Årets bevægelse, resultatdisponering	-654.414	5.182.278
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	9.194.104	9.096.056
Egne anparter primo	-100.000	-100.000
Egne anparter ultimo	-100.000	-100.000
Overført resultat, primo	181.857	6.425.878
Årets resultat	-836.110	-6.244.021
Overført resultat ultimo	-654.253	181.857
EGENKAPITAL	9.689.363	10.427.425

NOTER

	2022/23	2021/22
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger.....	385.436	503.888
Andre omkostninger til social sikring	27.061	32.253
Personaleomkostninger i alt	412.497	536.141
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	83.045	83.044
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	83.045	83.044
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	-258.062	856.470
Reg. udskudt skat.....	-313.529	-681.972
Regulering af tidl. års skat.....	-970.505	946.209
Skat af årets resultat i alt	-1.542.096	1.120.707

NOTER

	Grunde og bygninger	Driftsmidler	Investeringsje- ndomme
4 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	4.714.186	0	11.811.362
Anskaffelsessum 30. juni 2023	4.714.186	0	11.811.362
Opskrivninger, primo.....	0	0	10.855.925
Årets værdireguleringer	0	0	-1.342.083
Opskrivninger 30. juni 2023	0	0	9.513.842
Afskrivninger, primo	-1.076.180	0	-6.881.607
Årets afskrivninger	-83.048	0	0
Afskrivninger 30. juni 2023	-1.159.228	0	-6.881.607
Materielle anlægsaktiver i alt	3.554.958	0	14.443.597

Vedrørende investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,75

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

En forøgelse af afkastkravet med 1% (8.75%) vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med kr. 1.372.000. Tilsvarende vil en formindskelse af afkastkravet med 1% (6,75) forøge værdien af investeringsejendommene med kr. 2.102.000.

Egenkapitalen vil ved en forøgelse af afkastkravet med 1% blive reduceret fra kr. 9.689.363 til kr. 8.317.363, og tilsvarende ved en formindskelse af afkastkravet med 1% forøges egenkapitalen fra kr. 9.689.363 til 11.791.363.

NOTER

	Grunde og bygninger	Driftsmidler	Investerings ejendomme
		2023	2022
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris, primo		20.075.000	20.075.000
Afgang i årets løb		-200.000	0
Anskaffelsessum 30. juni 2023		19.875.000	20.075.000
Op- og nedskrivninger primo	-19.825.462		-20.075.000
Årets resultatandele	-430.962		5.297.637
Kapitalregulering i perioden	787.135		-48.099
Udloddet udbytte	-1.000.000		-5.000.000
Op- og nedskrivninger 30. juni 2023	-20.469.289		-19.825.462
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	6.286.496		0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	5.692.207		249.538

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Indre værdi
Bech ApS	Odsherred	100%	-4.568.511
Herrehuset Nykøbing sj. ApS	Odsherred	100%	291.687
Rahbek Ringsted ApS	Odsherred	100%	-734.606
Landbrugsselskabet Toftholm ApS	Odsherred	100%	463.848
Outdoorcentret ApS	Odsherred	100%	-692.787
Herrehuset Jyllinge ApS	Odsherred	100%	-290.592
Detail ApS	Odsherred	100%	1.553.077
Woodline ApS	Odsherred	100%	1.305.216
AC 2012 ApS	Odsherred	80%	2.078.374

NOTER

	2023	2022
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	1.147.588	1.147.588
Afgang i årets løb	-37.459	0
Anskaffelsessum 30. juni 2023	1.110.129	1.147.588
Op- og nedskrivninger primo	1.259.959	1.445.318
Årets resultatandele	13.663	-115.359
Kapitalregulering i perioden	-34.673	0
Udloddet udbytte	0	-70.000
Op- og nedskrivninger 30. juni 2023	1.238.949	1.259.959
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	2.349.078	2.407.547

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Indre værdi
Asnæs Centret A/S	Odsherred	20%	6.666.287
Netfashion ApS	Odsherred	50%	-93.132
Herremagasinet Boston	Holbæk	50%	2.124.774
Holbæk ApS			

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	12.184.948	10.795.718	1.345.933	4.565.692
	12.184.948	10.795.718	1.345.933	4.565.692

NOTER

	2023	2022
8 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	856.355	-282.869
Udbytteskat	-114	-114
Skat af årets resultat	-258.062	856.470
Regulering af tidl. års skat	-856.356	282.869
Sambeskatningsbidrag	296.289	0
Selskabsskat i alt	38.112	856.356

9 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 leasingaftaler med en restløbetid på 4 måneder, med en samlet forpligtelse på kr. 500.333.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse overfor gæld til et datterselskabs lån i DLR Kredit, restgæld pr. 30/6 2023, kr. 463.973.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 6.682.000, 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 2023.

Desuden er der tinglyst kr. 60.700 til sikkerhed for fælles løbende udgifter til Centerforeningen Asnæs Centret.

Desuden er der til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter tinglyst pantebreve til sikkerhed i selskabets ejendomme. Restgæld pr. 30/6 2023 kr. 10.795.718. Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 17.998.555..

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

11 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

2023

2022

12 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 2022/23 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.

Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

Omregning af fremmed valuta

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

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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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

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.

Hvis den regnskabsmæssige indre værdi er negativ, indregnes den negative værdi 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.

Hvis den regnskabsmæssige indre værdi er negative, indregnes den negative værdi 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.

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.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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.

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

Likvider

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