Revisionskontoret i Asnæs

Registreret revisoranpartsselskab

Medlem af Dansk Revisorforening

Jonna Christensen
Registreret Revisor

AMB ApS
Centertorvet 3 - 5
4550 Asnæs

CVR-nummer: 37189715

ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/12 2024

August Ditlev Bech

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13

Anvendt regnskabspraksis 19

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for AMB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

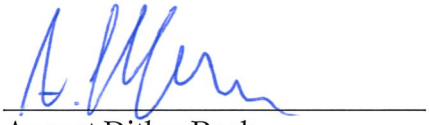
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 30/12 2024

Direktion



August Ditlev Bech

Til kapitalejerne af AMB ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for AMB ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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. 13.115.235 i tilknyttede virksomheder, hvor et af de tilknyttede selskaber har tabt egenkapital. Tilgodehavende til dette selskab udgør kr. 9.649.675. 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 30/12 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 31. december 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, hovedsageligt 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 2023/24.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets økonomiske udvikling har været tilfredsstillende for regnskabsåret.

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 2023 - 30. JUNI 2024

		2023/24	2022/23
	BRUTTOFORTJENESTE	**-49.994**	**-48.760**
1	Personaleomkostninger	-434.383	-412.497
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-92.799	-83.045
	Nedskrivninger omsætningsaktiver	-227.761	0
	Andre driftsomkostninger	-5.475	-8.250
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**-810.412**	**-552.552**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.342.083
	DRIFTSRESULTAT	**-810.412**	**-1.894.635**
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.402.911	-630.962
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	904	-23.452
	Andre finansielle indtægter	99.558	186.971
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.086.111	812.679
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-162.403	-223.388
	Andre finansielle omkostninger	-1.473.683	-1.259.833
	RESULTAT FØR SKAT	**2.142.986**	**-3.032.620**
3	Skat af årets resultat	275.342	1.542.096
	ÅRETS RESULTAT	**2.418.328**	**-1.490.524**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.403.815	-654.414
	Overført resultat	-985.487	-836.110
	DISPONERET I ALT	**2.418.328**	**-1.490.524**

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

		2024	2023
4	Grunde og bygninger	3.471.910	3.554.958
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.250	0
4	Investeringsejendomme	14.443.598	14.443.597
	Materielle anlægsaktiver	**17.970.758**	**17.998.555**
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.229.621	5.692.207
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.700.000
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.349.982	2.349.078
	Finansielle anlægsaktiver	**9.579.603**	**12.741.285**
	ANLÆGSAKTIVER	**27.550.361**	**30.739.840**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.115.235	9.228.149
	Selskabsskat	746.194	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	473.475
	Andre tilgodehavender	0	119.418
	Periodeafgrænsningsposter	4.650	0
	Tilgodehavender	**13.866.079**	**9.821.042**
	Likvide beholdninger	**109.712**	**773.297**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**13.975.791**	**10.594.339**
	AKTIVER	**41.526.152**	**41.334.179**

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	990.000	990.000
	Reserve for opskrivninger	259.512	259.512
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.597.919	9.194.104
	Reserve for udviklingsomkostninger	-100.000	-100.000
	Overført resultat	-1.639.741	-654.253
	EGENKAPITAL	**12.107.690**	**9.689.363**
	Hensættelse til udskudt skat	1.784.628	1.801.469
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.920.999	6.286.496
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**6.705.627**	**8.087.965**
	Prioritetsgæld	8.141.210	9.449.785
7	**Langfristede gældsforpligtelser**	**8.141.210**	**9.449.785**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.323.074	1.345.933
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.190.593	2.355.371
	Gæld til associerede virksomheder	9.841	9.841
8	Selskabsskat	0	38.112
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	412.576	177.186
	Anden gæld	10.635.541	10.180.623
	Kortfristede gældsforpligtelser	**14.571.625**	**14.107.066**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**22.712.835**	**23.556.851**
	PASSIVER	**41.526.152**	**41.334.179**

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter
12 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
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	9.194.104	9.096.056
Korrektion primo	0	752.462
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	9.194.104	9.848.518
Årets bevægelse, resultatdisponering	3.403.815	-654.414
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	**12.597.919**	**9.194.104**
Egne anparter, primo	-100.000	-100.000
Egne anparter, ultimo	**-100.000**	**-100.000**
Overført resultat, primo	-654.254	181.857
Årets resultat	-985.487	-836.110
Overført resultat ultimo	**-1.639.741**	**-654.253**
EGENKAPITAL	**12.107.690**	**9.689.363**

		2023/24	2022/23
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	1	2
	Lønninger	409.509	385.436
	Andre omkostninger til social sikring	24.874	27.061
	Personaleomkostninger i alt	**434.383**	**412.497**
2	**Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**		
	Bygninger	83.049	83.045
	Driftsmidler	9.750	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	**92.799**	**83.045**
3	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-258.501	-258.062
	Reg. udskudt skat	-16.841	-313.529
	Regulering af tidl. års skat	0	-970.505
	Skat af årets resultat i alt	**-275.342**	**-1.542.096**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	4.714.186	0	11.811.362
Tilgang i årets løb	0	65.000	0
Anskaffelsessum 30. juni 2024	4.714.186	65.000	11.811.362
Opskrivninger, primo	0	0	9.513.843
Opskrivninger 30. juni 2024	0	0	9.513.843
Afskrivninger, primo	-1.159.228	0	-6.881.607
Årets afskrivninger	-83.048	-9.750	0
Afskrivninger 30. juni 2024	-1.242.276	-9.750	-6.881.607
Materielle anlægsaktiver i alt	**3.471.910**	**55.250**	**14.443.598**

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. 1.643.000. 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. 12.107.690 til kr. 10.464.690, og tilsvarende ved en formindskelse af afkastkravet med 1% forøges egenkapitalen fra kr. 12.107.690 til 14.209.690.

		2024	2023
5	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris, primo	19.875.000	20.075.000
	Afgang i årets løb	0	-200.000
	Anskaffelsessum 30. juni 2024	19.875.000	19.875.000
	Op- og nedskrivninger primo	-14.182.793	-19.825.462
	Årets resultatandele	3.402.911	-430.962
	Kapitalregulering i perioden	0	787.135
	Udloddet udbytte	-500.000	-1.000.000
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-1.365.497	6.286.496
	Op- og nedskrivninger 30. juni 2024	-12.645.379	-14.182.793
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**7.229.621**	**5.692.207**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	**Hjemsted**	**Ejerandel**	**Indre værdi**
Bech ApS	Odsherred	100%	-3.587.175
Herrehuset Nykøbing sj. ApS	Odsherred	100%	304.397
Rahbek Ringsted ApS	Odsherred	100%	9.781
Landbrugsselskabet Toftholm ApS	Odsherred	100%	1.165.423
Outdoorcentret ApS	Odsherred	100%	-972.734
Herrehuset Jyllinge ApS	Odsherred	100%	-361.090
Detail ApS	Odsherred	100%	2.167.565
Woodline ApS	Odsherred	100%	1.277.979
AC 2012 ApS	Odsherred	80%	2.880.591

		2024	2023
6	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris, primo	1.110.129	1.147.588
	Afgang i årets løb	0	-37.459
	Anskaffelsessum 30. juni 2024	1.110.129	1.110.129
	Op- og nedskrivninger primo	1.238.949	1.259.959
	Årets resultatandele	904	13.663
	Kapitalregulering i perioden	0	-34.673
	Op- og nedskrivninger 30. juni 2024	1.239.853	1.238.949
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**2.349.982**	**2.349.078**

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	**Hjemsted**	**Ejerandel**	**Indre værdi**
Asnæs Centret A/S	Odsherred	20%	7.517.495
Netfashion ApS	Odsherred	50%	-69.856
Herremagasinet Boston Holbæk ApS	Holbæk	50%	1.762.824

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	10.795.716	9.464.284	1.323.074	3.291.401
		10.795.716	**9.464.284**	**1.323.074**	**3.291.401**

		2024	2023
8	**Selskabsskat**		
	Selskabsskat, primo	38.113	856.355
	Udbytteskat	-114	-114
	Skat af årets resultat	-258.501	-258.062
	Regulering af tidl. års skat	0	-856.356
	Sambeskatningsbidrag (lettelse)	-525.692	296.289
	Selskabsskat i alt	**-746.194**	**38.112**

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 kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået leasingaftaler med en restløbetid på 4 måneder, med en samlet forpligtelse på kr. 475.000.

Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har overfor dattervirksomheden Bech ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende hos dattervirksomheden. Beløbet udgør pr. balancedagen i alt kr. 9.649.000.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse overfor gæld til et datterselskabs lån i DLR Kredit, restgæld pr. 30/6 2024, kr. 308.322.
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 datterselskaber. Der er ingen gæld til pengeinstitutter pr. 30/6 2024.
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 2024 kr. 9.464.284. Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 17.915.508.

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

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 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 finansiel 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 kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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:

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

Der afskrives ikke på grunde og jordlodder.

Aktiver med en kostpris under skattegrænsen 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 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 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 afhændelsessummen 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.