

SEBC HOLDING ApS

Råensvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 10636744

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.05.2018

Dirigent

Navn: Eigild Bødker Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SEBC HOLDING ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 10636744
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Allan Bødker Christensen
Eigild Bødker Christensen
Jesper Bødker Christensen

Direktion

Eigild Bødker Christensen
Jesper Bødker Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for SEBC HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.05.2018

Direktion

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen

Bestyrelse

Allan Bødker Christensen

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SEBC HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SEBC HOLDING ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 07.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 7.977 t.kr., mod et overskud efter skat på 461.434 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(1.757)	(840)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.325)	(1.038)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	280
Personaleomkostninger	1	(2.169)	(1.132)
Af- og nedskrivninger		<u>(136)</u>	<u>(123)</u>
Driftsresultat		(5.387)	(2.853)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(7.748)	25.832
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(176)	437.446
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.437	2.307
Andre finansielle indtægter	2	7.353	2.022
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(221)	(2.250)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(9.732)</u>	<u>(1.205)</u>
Resultat før skat		(6.474)	461.299
Skat af årets resultat		<u>(1.503)</u>	<u>135</u>
Årets resultat		<u>(7.977)</u>	<u>461.434</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		63.830	43.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.788	3.097
Overført resultat		<u>(87.595)</u>	<u>415.337</u>
		<u>(7.977)</u>	<u>461.434</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		60.382	56.633
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		840	551
Indretning af lejede lokaler		130	97
Materielle anlægsaktiver	4	<u>61.352</u>	<u>57.281</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.142	94.447
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.354	46.314
Kapitalandele i associerede virksomheder		58.174	202.543
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		260	260
Andre tilgodehavender		53.526	12.046
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>233.456</u>	<u>355.610</u>
Anlægsaktiver		<u>294.808</u>	<u>412.891</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208	147
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		427.277	154.019
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.102	9.530
Udskudt skat		0	1.503
Andre tilgodehavender		37.789	30.165
Tilgodehavender		<u>473.376</u>	<u>195.364</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		48.118	172.909
Værdipapirer og kapitalandele		<u>48.118</u>	<u>172.909</u>
Likvide beholdninger		<u>3.639</u>	<u>31.206</u>
Omsætningsaktiver		<u>525.133</u>	<u>399.479</u>
Aktiver		<u>819.941</u>	<u>812.370</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	70.771
Overført overskud eller underskud		<u>721.055</u>	<u>721.080</u>
Egenkapital		<u>721.255</u>	<u>792.051</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.643	11.876
Anden gæld		<u>393</u>	<u>410</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>28.036</u>	<u>12.286</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.196	811
Bankgæld		32.288	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70	270
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.555	6.295
Gæld til associerede virksomheder		30.946	0
Skyldig selskabsskat		0	89
Anden gæld		<u>595</u>	<u>568</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>70.650</u>	<u>8.033</u>
Gældsforpligtelser		<u>98.686</u>	<u>20.319</u>
Passiver		<u>819.941</u>	<u>812.370</u>
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.
Egenkapital primo	200	70.771	721.080	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(63.830)
Valutakursreguleringer	0	1.011	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(8.000)	8.000	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(79.570)	79.570	0
Årets resultat	0	15.788	(87.595)	63.830
Egenkapital ultimo	200	0	721.055	0
				I alt
				t.kr.
Egenkapital primo				792.051
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(63.830)
Valutakursreguleringer				1.011
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Udbytte fra associerede virksomheder				0
Årets resultat				(7.977)
Egenkapital ultimo				721.255

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.152	1.118
Andre omkostninger til social sikring	17	14
	2.169	1.132
Antal ansatte pr. balancedagen	4	3
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	3.782	68
Øvrige finansielle indtægter	3.571	1.954
	7.353	2.022
	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	691	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.240	1.205
Valutakursreguleringer	6.801	0
	9.732	1.205

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	56.188	2.118	126
Tilgange	9.522	698	60
Afgange	(4.448)	(300)	0
Kostpris ultimo	61.262	2.516	186
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.567)	(29)
Årets afskrivninger	0	(144)	(27)
Tilbageførsel ved afgange	0	35	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.676)	(56)
Dagsværdireguleringer primo	445	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(1.325)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(880)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.382	840	130

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København, Aalborg, Faaborg og omegn. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

- Beboelsesejendomme, 2,00 – 9,23 % (2,00 – 9,23 % i 2016).

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -3,4 mio. kr. og +3,9 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -2,6 mio. kr. og +3,0 mio. kr.

Normaliseret nettogleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 2,9 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand, men ledelsen har anvendt opdateret markedsdata fra anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelse af afkastkravet. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	74.877	52.693	151.344	14.093
Valutakursreguleringer	0	(4.876)	0	0
Overførsler	2.505	0	(2.505)	0
Tilgange	1.165	4.874	244	0
Afgange	0	(31.337)	(50.929)	0
Kostpris ultimo	78.547	21.354	98.154	14.093
Opskrivninger primo	19.570	0	51.200	0
Valutakursreguleringer	1.011	0	0	0
Overførsler	0	0	39.980	0
Egenkapitalreguleringer	23.885	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	0	(271)	0
Andel af årets resultat	(7.748)	0	(1.298)	0
Udbytte	(8.000)	0	(79.570)	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(7.794)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	671	0	(430)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	(9.611)	0
Opskrivninger ultimo	21.595	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	(6.379)	0	(14.093)
Overførsler	0	0	(39.980)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	6.379	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	(39.980)	(14.093)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.142	21.354	58.174	0

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	260	12.046
Valutakursreguleringer	0	0
Overførsler	0	0
Tilgange	0	45.613
Afgange	0	(4.133)
Kostpris ultimo	260	53.526
Opskrivninger primo	0	0
Valutakursreguleringer	0	0
Overførsler	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	0
Andel af årets resultat	0	0
Udbytte	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	0	0
Overførsler	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	260	53.526

Noter

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
EIPE Holding A/S	Aalborg	A/S	80,0
EBC Ejendomme ApS	Aalborg	ApS	100,0
Aalborg Håndbold A/S	Aalborg	A/S	87,6
Aalborg Håndbold Event ApS	Aalborg	ApS	100,0
SEBC Invest S.A.	Nicaragua	S.A.	100,0
Hotel Faaborg Fjord A/S	Faaborg	A/S	100,0
Casanic A/S	Aalborg	A/S	50,0
Svendborgvej 16B ApS	Aalborg	ApS	100,0
Christensen Car Trading ApS	Aalborg	ApS	100,0
Flora World of Salads ApS	Aalborg	ApS	85,0
Latin Oil S.A.	Nicaragua	S.A.	56,0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
NE Holding A/S	Aalborg	A/S	49,3
E-komplet A/S	Aalborg	A/S	50,0
Cattlenic A/S	Randers	A/S	22,8
Nordic Quality Properties ApS	Aalborg	ApS	30,0
DE7 Komplementar ApS	Aalborg	ApS	14,3
DE7 Komplementar K/S	Aalborg	K/S	14,3
Feednic A/S	Randers	A/S	48,8

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.196	711	27.643	22.778
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	100	0	N/A
Anden gæld	0	0	393	N/A
	1.196	811	28.036	22.778

7. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 156 t.kr. Omtalte renteswaps har en hovedstol på 2.248 t.kr. og løber indtil d. 31.03.2023. Der betales en fast rente på 1,91 % og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3M. Omtalte renteswaps opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEBC II ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.482 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Sydbank. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 2.183 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til Sydbank. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 5.000 t.kr.

Noter

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
SEBC II ApS, Aalborg, CVR-nr. 35393595

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

En del af årets nettoomsætning omfatter lejeindtægter som består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Restværdier er vurderet til 0 kr.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.