

---

# ***Højvang 2 A/S***

## **Årsrapport for 2013/14**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 31 08 04 52

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /11 2014

Peter Guldager  
Christiansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Højvang 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 4. november 2014

## Direktion

Hasse Rasmussen

## Bestyrelse

Filip Dyvekær  
formand

Hasse Rasmussen

Peter Guldager Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Højvang 2 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Højvang 2 A/S for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 4. november 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen  
statsautoriseret revisor

Kurt Lund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Højvang 2 A/S  
Ahlgade 60 2. sal  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 08 04 52  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Holbæk

### Bestyrelse

Filip Dyvekær, formand  
Hasse Rasmussen  
Peter Guldager Christiansen

### Direktion

Hasse Rasmussen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63, 4300 Holbæk  
Milnersvej 43, 3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk

## Beretning

Årsrapporten for Højvang 2 A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af faste ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på DKK 489.750, og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en egenkapital på DKK 6.192.537.

Der er ultimo regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse på DKK 5.000.000.

Det nuværende lejeniveau på koncernens ejendomme sammenholdt med renteniveauet på koncernens gæld giver ikke den fornødne likviditet til at koncernen kan honorere sine forpligtelser overfor kreditinstituttet. Ledelsen har på dette grundlag indledt forhandlinger med selskabets kreditinstitut med henblik på at finde en løsning, der sikrer selskabet, og de øvrige selskaber i koncernen den fornødne likviditet til at honorere forpligtelserne. Der er ikke på tidspunktet for regnskabsafleggelsen indgået nogen aftale med kreditinstitut, men det er ledelsens forventning at dette vil ske.

For at afdække en eventuel manglende likviditet er der fra Nordstjernen Holding A/S og F.H.J. Trading ApS afgivet støtteerklæring begrænset til DKK 2,0 mio., dækkende finansiering af selskabets og de øvrige koncernselskabers ordinære drift, samt ordinære afdrag på gæld til kreditinstitutter i en periode på 12 måneder fra afholdelse af generalforsamling.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,5-9,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til ca. 8,0 % på grundlag af det forventede lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.003.656</b>	<b>963.719</b>
Finansielle indtægter	2	35.087	46.006
Finansielle omkostninger	3	<u>-393.093</u>	<u>-618.442</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>645.650</b>	<b>391.283</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-155.900</u>	<u>-77.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>489.750</u></b>	<b><u>314.283</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>489.750</u>	<u>314.283</u>
		<b><u>489.750</u></b>	<b><u>314.283</u></b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Investeringsejendomme		15.616.650	15.616.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>15.616.650</b>	<b>15.616.650</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		957.916	842.985
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>957.916</b>	<b>842.985</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.574.566</b>	<b>16.459.635</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.691	0
Andre tilgodehavender		217.657	3.808
Periodeafgrænsningsposter		9.600	12.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.948</b>	<b>16.708</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.970</b>	<b>81.035</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>249.918</b>	<b>97.743</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.824.484</b>	<b>16.557.378</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Selskabskapital		600.000	500.000
Overført resultat		5.592.537	210.286
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6.192.537</b>	<b>710.286</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	308.700	152.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>308.700</b>	<b>152.800</b>
Ansvarlig lånekapital		0	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.135.901	7.695.777
Kreditinstitutter		1.738.696	1.917.663
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>8.874.597</b>	<b>14.613.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	557.550	542.239
Kreditinstitutter	8	182.364	166.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.817	95.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.248	0
Anden gæld		363.671	276.109
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.448.650</b>	<b>1.080.852</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.323.247</b>	<b>15.694.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.824.484</b>	<b>16.557.378</b>
Finansielle forhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	210.287	710.287
Kontant kapitalforhøjelse	100.000	4.900.000	5.000.000
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	-7.500	-7.500
Årets resultat	0	489.750	489.750
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>600.000</b>	<b>5.592.537</b>	<b>6.192.537</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Årets resultat		489.750	314.283
Reguleringer	11	513.906	649.436
Ændring i driftskapital	12	-42.459	238.882
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>961.197</b>	<b>1.202.601</b>
Renteindbetalinger og lignende		35.086	46.005
Renteudbetalinger og lignende		-393.092	-618.441
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>603.191</b>	<b>630.165</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-36.303
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>-36.303</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-544.565	-513.549
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-163.508	-163.394
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		51.317	163.841
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-5.000.000	0
Kapitalforhøjelse		4.992.500	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-664.256</b>	<b>-513.102</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-61.065</b>	<b>80.760</b>
Likvider 1. maj		81.035	275
<b>Likvider 30. april</b>		<b>19.970</b>	<b>81.035</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		19.970	81.035
<b>Likvider 30. april</b>		<b>19.970</b>	<b>81.035</b>

# Noter til årsrapporten

## 1 Finansielle forhold

Det nuværende lejeniveau på koncernens ejendomme sammenholdt med renteniveauet på koncernens gæld giver ikke den fornødne likviditet til at koncernen kan honorere sine forpligtelser overfor kreditinstituttet. Ledelsen har på dette grundlag indledt forhandlinger med selskabets kreditinstitut med henblik på at finde en løsning, der sikrer selskabet, og de øvrige selskaber i koncernen den fornødne likviditet til at honorere forpligtelserne. Der er ikke på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen indgået nogen aftale med kreditinstitut, men det er ledelsens forventning at dette vil ske.

For at afdække en eventuel manglende likviditet er der fra Nordstjernen Holding A/S og FHJ Trading A/S afgivet støtteerklæring begrænset til DKK 2,0 mio., dækkende finansiering af selskabets og de øvrige koncernselskabers ordinære drift, samt ordinære afdrag på gæld til kreditinstitutter i en periode på 12 måneder fra afholdelse af generalforsamling.

	<u>2013/14</u> DKK	<u>2012/13</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34.931	45.853
Andre finansielle indtægter	<u>156</u>	<u>153</u>
	<b><u>35.087</u></b>	<b><u>46.006</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	151.248	317.693
Andre finansielle omkostninger	<u>241.845</u>	<u>300.749</u>
	<b><u>393.093</u></b>	<b><u>618.442</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>155.900</u>	<u>77.000</u>
	<b><u>155.900</u></b>	<b><u>77.000</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	<u>15.616.650</u>
Kostpris 30. april	<u>15.616.650</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>15.616.650</u></b>

I tidligere år er der aktiveret renteomkostninger på DKK 482.394. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investerings-ejendomme.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 5,5 % - 9,5 %.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 9,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,0 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>7,5</u>	<u>8,0</u>	<u>8,5</u>
Dagsværdi	<u>16.657.760</u>	<u>15.616.650</u>	<u>14.698.024</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.041.110</u>	<u>0</u>	<u>-918.626</u>

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 600 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. maj	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. april</b>	<b>600.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	532.000	532.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-223.300	-379.200
	<b>308.700</b>	<b>152.800</b>

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

# Noter til årsrapporten

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	5.000.000
Langfristet del	0	5.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.034.887	5.526.820
Mellem 1 og 5 år	2.101.014	2.168.957
Langfristet del	7.135.901	7.695.777
Inden for 1 år	557.550	542.239
	<b>7.693.451</b>	<b>8.238.016</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	892.172	821.325
Mellem 1 og 5 år	846.524	1.096.338
Langfristet del	1.738.696	1.917.663
Inden for 1 år	182.364	166.905
	<b>1.921.060</b>	<b>2.084.568</b>

# Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger	15.616.650	15.616.650
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.616.650	15.616.650

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A/S L/Ejendom II, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

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

A/S L/Ejendom II, Ahlgade 60, 4300 Holbæk

## Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	DKK	DKK
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-35.087	-46.006
Finansielle omkostninger	393.093	618.442
Skat af årets resultat	155.900	77.000
	<u><b>513.906</b></u>	<u><b>649.436</b></u>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-213.240	295.736
Ændring i leverandører m.v.	170.781	-56.854
	<u><b>-42.459</b></u>	<u><b>238.882</b></u>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Højvang 2 A/S for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013/14 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra lejere. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode regnskabet omfatter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav til investeringsejendomme herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Nettoindtægten - beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseret med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Som konsekvens af, at investeringsejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske afskrivninger på disse.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af det efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægs- til omsætningsaktiver.

### Tilgodehavender

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

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskat.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

# Regnskabspraksis

## **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

## **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## **Likvider**

Likvide midler består af posterne "likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.