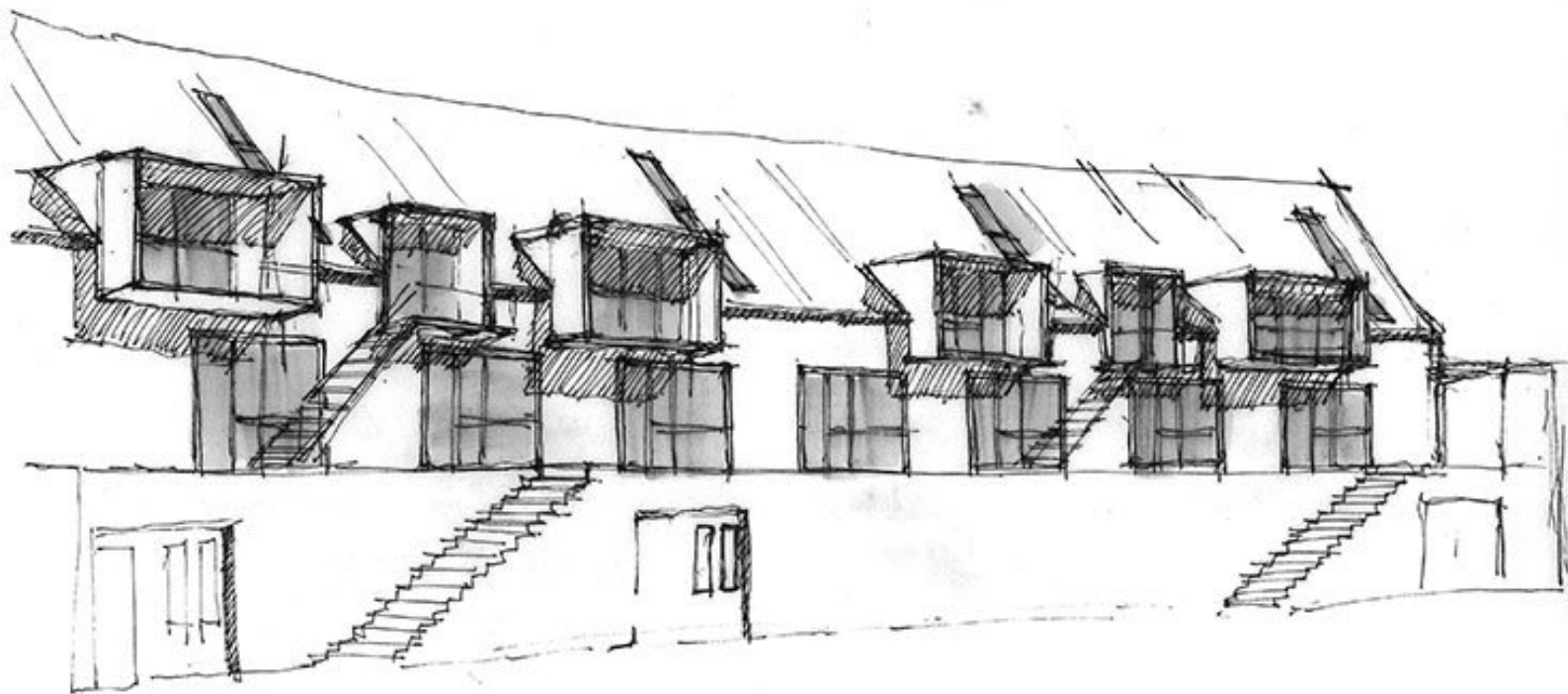


Den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme

Kasper Dalgaard Jensen

Gr.nr. 16

Vejleder: Peter Nørrevang



Indholdsfortegnelse

Resume.....	5
Indledning	7
Emne og formål.....	7
Problemformulering.....	8
Afgrænsning.....	8
Begrebsdefinitioner	10
Årsregnskabsloven (ÅRL).....	10
Regnskabsvejledninger (RV).....	10
International Accounting Standards (IAS)/ International Financial Reporting Standards (IFRS).....	11
Metode og struktur.....	11
Metodevalg.....	11
Dataindsamling.....	12
Afhandlingens struktur.....	13
Kildekritik	13
Definering af de væsentlige regnskabsposter	14
De væsentlige regnskabsposter ifølge den gamle årsregnskabslov	15
Generelle regnskabsopbygning.....	15
Beløbsgrænser	15
Ledelsesberetning	16
Materielle anlægsaktiver	17
Klassifikation	17
Indregning og måling.....	19
Præsentation og oplysninger.....	21
Gældsforpligtelser.....	21
Klassifikation	22
Indregning og måling.....	23
Præsentation og oplysninger.....	24
Egenkapital	24
Præsentation og oplysninger.....	26
De væsentlige regnskabsposter ifølge den nye årsregnskabslov	27
Den generelle regnskabsopbygning.....	27
Beløbsgrænser	27

Ledelsesberetning	28
Materielle anlægsaktiver	28
Klassifikation	28
Indregning og måling.....	29
Præsentation og oplysninger.....	29
Gældsforpligtelser.....	29
Klassifikation	29
Indregning og måling.....	30
Præsentation og oplysninger.....	30
Egenkapital	31
Præsentation og oplysninger.....	32
Analyse af ændringer for Ejendomsselskabet A/S' årsrapport.....	33
Analyse af ændret beløbsgrænser og opgørelse heraf	33
Delkonklusion	36
Analyse af ændret regler for ledelsesberetning.....	36
Delkonklusion	37
Analyse af den nye ÅRL's indflydelse på materielle anlægsaktiver	37
Delkonklusion	39
Analyse af den nye ÅRL's indflydelse på gældsforpligtelserne.....	40
Indregning af investeringsejendom efter ÅRL §38	40
Investeringsejendom jf. ÅRL §41	48
Delkonklusion	48
Analyse af den nye ÅRL's indflydelse på egenkapitalen	49
Investeringsejendom jf. ÅRL §38	49
Investeringsejendom jf. ÅRL §41	51
Delkonklusion	53
Analyse af nøgletal	55
Fastlæggelse af betydelige nøgletal	55
Analyse af ændringer ved indregning efter ÅRL §38.....	55
Afkastgraden.....	55
Overskudgrad	56
Egenkapitalens forrentning.....	57
Likviditetsgrad.....	59
Soliditetsgrad.....	61

Kapitalbindingsgrad.....	62
Analyse af ændringer ved indregning efter ÅRL §41.....	63
Delkonklusion.....	64
Vurdering af regnskabsbrugers opfattelse af årsrapporten	65
Indregning efter ÅRL §38	65
Oplysningskrav og præsentation i årsrapporten	65
Nøgletal for årsrapport	66
Indregning efter ÅRL §41	67
Delkonklusion.....	68
Konklusion.....	70
Perspektivering	72
Referenceliste	73
Lovgivninger og standarder	73
Bekendtgørelser.....	73
Bøger.....	73
Hjemmesider.....	74
Publikationer	74
Bilagsoversigt	76

Resume

On the 21th of May 2015, the Danish parliament passed a law considering changes of the financial statements act. This amendment introduces some specific changes for companies with investing activity as their main activity. Those changes will be examined in this dissertation. The changes will be examined by using a specific company as an example.

Throughout this dissertation two methods of recognition will be examined: factoring in fair value cf §38 and factoring in cost price with appreciation to fair value cf §41.

The dissertation has a delimitation of the research subject, so that information with no significance to the matter of accounting changes, as the new financial statements act have on companies with investing activity as their main activity, will be disregarded.

In the theoretic part of the dissertation it will be examined how the old financial statements act has dictated how the annual rapport is supposed to look like regarding classification, factoring in and measurement and which information requirements there were. Later in the dissertation the theoretic explanation of the new financial statements acts impact on the annual report and what changes it has brought to it will be examined.

After the theoretic assessment, the theory is applied to a selected company. The changes made by the new financial statements act will be analysed by listing both financial statements act and their different influence on the specific company's annual rapport. It will be assessed which presentation- and information requirements that has been changed for the company.

Furthermore, there will be calculated certain key figures for the listed annual reports of the company. The key figures that is assessed to have significance for the company's main activity will be analysed.

The result of the analysis was that the key figures for the profitability levelled and brings the company its continual expression, which correspond with the liquidity earnings.

After the analysis, an assessment is made of how the primary financial statement users' perception of the annual report is. Here it will be assessed whether the change of the annual reports level of information is decreasing or rising at the transition to the new financial statement act. The

assessment concluded that the financial statements users had a more positive perception of the annual report.

The conclusion of the dissertation is that the new financial statements act contributes with some fundamental changes to the annual report. These changes are changes in the factoring in and methods for measuring for the liabilities and the now possible transfer from revaluation reserves to the free resources on the equity.

The result of the changes in the new financial statement act is an improved edition of the annual report, when you focus on the key figures. The same applies for the level of information.

Concerning the investment property there is a new extra requirement for notes, but there is also a reduction in excess information by removing the statement of changes in equity.

Indledning

Folketinget har den 21. maj 2015 vedtaget en lov om ændring af årsregnskabsloven (ÅRL). En omfattende lov der har til formål, at tilpasse ÅRL til den internationale udvikling og det nye EU-regulativ (Deloitte, deloitte.com/dk). Dette er dermed en tilpasning af den hidtidige ÅRL og ikke en helt ny lov.

Lovændringen er den mest omfangsrige siden ÅRL's ikrafttræden i 2001 og omhandler de nævnte lovændringer som benævnt i lov nr. 738 om ændring af ÅRL m.v. af 1 juni 2015 (Beierholm, oktober 2015, s. 5).

Et af de overordnede formål ved ajourføringen af ÅRL er, foruden tilpasningen til det nye EU-regnskabsdirektiv og de internationale regnskabsstandarder, at lette de administrative byrder for små virksomheder (Beierholm, oktober 2015, s. 5).

Ændringen af ÅRL medbringer ikke kun lempelser. Med ændringerne kommer der også stramninger og skærpede krav til årsrapporten. Blandt stramningerne er lovændringer som medfører konsekvenser for selskaber med investeringsaktivitet som hovedaktivitet (PwC, februar 2015, s. 5).

De nye lovændringer kan være svære for den enkelte virksomhedsejer at forstå betydningen af og hvilke ændringer det vil skabe i deres selskab samt hvorledes ændringerne vil ændre informationsniveauet i årsrapporten.

Emne og formål

Emnet i denne afhandling vil tage udgangspunkt i den regnskabsmæssige behandling af indregning af grunde og bygninger, samt de ændringer den nye ÅRL har til denne regnskabsmæssige behandling og de dertil beslægtede regnskabsmæssige poster.

Problemformulering

På baggrund af forrige afsnit, vil jeg gennem denne afhandling, udarbejde en analyse og konklusion af følgende problemstilling:

Hvilke ændringer skaber den nye årsregnskabslov for årsrapporten og hvad bliver den deraf afledte betydning for selskaber med investering i fast ejendom som hovedaktivitet.

I forbindelse med besvarelsen af ovenstående problemstilling vil der blive taget udgangspunkt i et valgt selskab (herefter kaldt Ejendomsselskabet A/S) til belysning af de herunder opstillede områder.

- § Redegørelse for den teoretiske behandling af regnskabspraksis for selskabet, ud fra den afgående ÅRL.
- § Redegørelse for hvilke ændringer der ved overgangen til den nye ÅRL vil forekomme for selskabet.
- § Undersøgelse af hvordan de afledte ændringer af årsrapporten påvirker nøgletallene, som bruges til at vurdere regnskaberne inden for branchen.
- § Vurdering af hvorvidt de primære regnskabsbrugeres opfattelse af selskabets årsrapport ændres, efter den nye årsregnskabslovs ændringer af den regnskabsmæssige behandling.

Afgrænsning

Jeg har med udgangspunkt i ovenstående problemformulering, præciseret formålet med denne afhandling. Den nye ÅRL er omfangsrig, hvorfor den afgrænses i de nedenstående punkter.

Først og fremmest afgrænses afhandlingsomfanget til ikke at omhandle øvrige regnskabsposter, der ingen betydning har i regnskabsbrugers vurdering af årsrapporten i forhold til selskabets væsentlige aktiviteter.

Som udgangspunkt, omtales den regnskabsmæssige behandling af posterne i regnskabet ud fra ÅRL. Der vil blive relateret til og sammenholdt med regnskabsvejledninger (RV), International Accounting Standards (IAS) og International Financial Reporting Standards (IFRS) for at give en bedre forståelse samt vurdering af det retvisende billede. Der vil ikke blive medtaget speciallovgivninger, lovgivning for fonde, foreninger mm. Yderligere vil der ikke blive behandlet særlige forhold omkring leasing i

forbindelse med investeringsejendomme. Eftersom at det valgte selskab er af dansk oprindelse og deres årsrapport aflægges efter ÅRL, udelukkes udenlandske regnskabslove i afhandlingen.

Afhandlingen vil udelukkende se på den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme. Lovgivning for domicilejendomme, handelsejendomme og øvrige kategorier af ejendomme vil derfor ikke blive behandlet. Endvidere, vil der ikke blive behandlet ændring i ejendomsbrug, til de førnævnte ejendomstyper. Eftersom der kun behandles erhvervsejendomme, vil der ligeledes ikke blive behandlet ejendomme med blandet benyttet brug.

Der vil ikke blive omtalt moms- og afgiftsregler i afhandlingen. Dette er grundet væsentligheden for årsrapporten samt at reglerne ikke vil have betydning for konklusionen på problemformuleringen. Yderligere indgår behandling af moms og afgifter ikke i Ejendomsselskabet A/S årsrapport, da der er tale om boligudlejning til private.

Alle skattemæssige forhold afgrænses derfor, da afhandlingen udelukkende har til formål, at belyse de regnskabsmæssige ændringer den nye ÅRL medfører. Der vil i afhandlingen blive beregnet skat efter de gældende skatteregler, så der kan laves en fuldstændig analyse af ændringerne for årsrapporten, men derudover vil de skattemæssige forhold ikke blive berørt.

I afhandlingen vil der blive analyseret på ændringerne for egenkapitalen. I denne analyse vil der udelukkende blive behandlet Selskabskapital, Reserve for opskrivninger, Overført resultat og Forslag til udbytte for regnskabsåret, da dette er de poster under egenkapitalen, der har betydning for Ejendomsselskabet A/S.

Ejendomsselskabet A/S har aflagt årsrapport for 2016 og tallene herfra vil blive behandlet i sammenligningen af den nye og den gamle ÅRL. Selskabets identitet er valgt mørklagt, da der herved kan bruges regnskabstal, som ikke fremgår af den offentlige årsrapport, til beregningen af sammenligningsnøgletal.

Den indregnede værdi for ejendommene i årsrapporten vil ikke blive behandlet. Det forudsættes, at den indregnede dagsværdi er korrekt, derfor er det kun den teoretiske behandling af dagsværdiberegningen, der vil blive gennemgået.

Der vil ikke blive behandlet regnskabsmæssige problemstillinger som salg af ejendomme, omstrukturering og ændring af ejendomstype/indregningsmetode. Yderligere vil ændringer i

anvendt regnskabspraksis, der ikke er medført grundet indførelse af den nye ÅRL, ikke blive behandlet. Selvom ovenstående forekommer i virksomheder med investering i fast ejendom som hovedaktivitet er det særtilfælde. Derfor medtages det ikke for at øge overskueligheden og generaliseringen.

Finansielle forpligtelser afgrænses til kun at omhandle almindelige realkredit- og banklån. Finansielle instrumenter og konvertible lån vil ikke blive behandlet.

Koncern- og ejerforhold bliver ikke behandlet. Afhandlingen tager udgangspunkt i, at det er en enkeltstående virksomhed, hvorfor koncernforhold ikke vil give mening for opgaven at behandle. Yderligere vil afhandlingen ikke begrænses af ejerforhold, omend dette vil være gældende.

Slutteligt vil der ikke blive gennemgået forholdene for den nytilkomne regnskabsklasse: Regnskabsklasse B mikro.

Begrebsdefinitioner

I afhandlingen er der anvendt begreber og nedenfor er beskrevet de mest anvendte begrebsdefinitioner. Foruden de almindelige gængse forkortelser i det danske sprog, bliver der her præciseret begrebsforkortelser for at forenkle sprogbruget i afhandlingen.

Årsregnskabsloven (ÅRL)

Den danske lov for regnskabsaflæggelse. Der vil blive skelnet mellem den nye og gamle ÅRL løbende i afhandlingen. Den gamle ÅRL har indtil 31.12.2015 været gældende for regnskabsaflæggelse i Danmark, hvor den nye ÅRL indtrådte fra 01.01.2016. Det er ikke en ny årsregnskabslov der er blevet udfærdiget, men en større omskrivning og tilpasning efter IFRS standard af den oprindelige ÅRL. Omfanget af rettelser har gjort, at den i daglig tale bliver omtalt som den nye ÅRL.

Regnskabsvejledninger (RV)

Regnskabsvejledningerne til den danske årsregnskabslov. Dette er et supplement til ÅRL. ÅRL er en såkaldt rammelov, hvor RV er udarbejdet for at have nogle rettesnore, for at skabe det retvisende billede, når man anvender regnskabsaflæggelse efter ÅRL. (Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder, marts 2016, s. 2)

International Accounting Standards (IAS)/ International Financial Reporting Standards (IFRS)

IAS er en standard der foreskriver et grundlag for præsentation af årsregnskaber således der er en sammenlignelighed for regnskaberne, virksomhederne imellem. IAS supplerer ÅRL med et mindstekrav af indhold for præsentation og retningslinjer for strukturen af årsregnskabet (Det Europæiske Fællesskab/Euratom, 3. november 2008, s. 5).

Metode og struktur

Metodevalg

For metodeafsnittet anvendes Ib Andersens fem forskellige formål som fremgangsmåde (Ib Andersen, 2002, s. 22). De fem formål er som følger:

- § Beskrivende
- § Eksplorative / problemidentificerende / diagnosticerende
- § Forklarende / forstående
- § Problemløsende / normative
- § Interventionsorienterede

Eftersom denne afhandling er udarbejdet med et teoretisk fokus, anvendes der udelukkende de tre førstnævnte formål. I de nedenstående afsnit vil det beskrives, hvorledes hvert af de tre formål indgår i afhandlingen.

Det beskrivende formål

I den beskrivende del, vil der redegøres for klassifikation, indregning og måling, præsentation og oplysninger i forhold til den gamle ÅRL. Herefter vil fokus være på den nye ÅRL, hvor der vil blive redegjort for ændringerne i forhold til den tidligere, med fokus på virksomheder med investering i fast ejendom som hovedaktivitet.

Redegørelsen vil tage udgangspunkt i lovgivninger samt publikationer om overgangen til den nye ÅRL og dens lovændringer.

Det eksplorative, problemidentificerende og diagnosticerende formål

Idet grundlaget for afhandlingen er forklaret igennem det beskrivende formål, vil regneeksempler for teorien blive udarbejdet herfra. Disse regneeksempler kan kvantitativt påvise mulige ændringer i de regnskabsmæssige nøgletal. Her vil der blive identificeret hvilke nøgletal der afviger.

Ligeledes vil der med en problemidentificerende indfaldsvinkel undersøges hvorvidt klassifikation, indregning og måling, præsentation og oplysninger afviger imellem den nye og den gamle ÅRL.

Slutteligt vil jeg forsøge at identificere problemstillinger i overgangslempelsesreglerne til den nye ÅRL.

Det forklarende og forstående formål

De udarbejdede nøgletal vil i denne del af afhandlingen blive analyseret for at afklare, hvilke ændringer det gør for selskabet og forståelsen af selskabets aflagte årsrapport. Yderligere vil der analyseres og forklares hvilke ikke-talmæssige ændringer, der har betydning for regnskabsbrugers opfattelse af regnskabet.

Dataindsamling

Afhandlingen er udarbejdet efter en deduktiv fremgangsmåde, da der først blev indsamlet og tilegnet sig viden om emnet. Herefter kunne hypoteser opstilles og der blev udarbejdet en analyse for at be- eller afkræfte hypoteserne.

Som tidligere nævnt, er denne afhandling udarbejdet med teoretisk fokus, hvorfor der anvendes kvalitativt primært og sekundært datamateriale. De primære kilder er lovgivninger, hvor de sekundære kilder er publikationer, faglitteratur og vejledninger. De primære kilder er uafhængige af andre kilder, hvor de sekundære kilder er afhængige af de primære og/eller andre kilder.

De regnskabsmæssige tal er primært datamateriale, da der er adgang til bogføringen for selskabet. Det er ikke sekundært, via indhentelse af årsrapporten fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen, da årsrapporten er afhængig af den primære kilde, bogføringen.

Afhandlingens struktur

Afhandlingen kan opdeles i en klassisk taksonomisk struktur med et forklarende og beskrivende afsnit, et analyserende afsnit og et diskuterende afsnit.

- § Gennemgang af den regnskabsmæssige behandling af det valgte selskabs årsrapport.
- § Analyse af de regnskabsmæssige ændringer i mellem den nye og den tidligere ÅRL.
- § Diskussion af hvorledes regnskabsbrugers opfattelse af årsrapporten ændres som følge af de analyserede ændringer hertil.

Kildekritik

I metodeafsnittet, omhandlende dataindsamling, er der beskrevet, at der for afhandlingen bruges primære og sekundære kilder.

De primære kilder, som er love og bekendtgørelser, kan der ikke stilles kritik af, da disse er det gældende på området.

De sekundære kilder, som er bøger og publikationer fra diverse revisionsfirmaer. Disse er foruden oplysninger om ÅRL og hvordan denne skal forstås, også en markedsføringskilde for revisionsfirmaerne. I disse bøger og publikationer kommer udgiverne med subjektive vurdering af hvordan lovteksterne og hvordan de skal forstås, hvorfor der er valgt, at indhente flere udgivers version af fortolkningen af ÅRL, for at sikre, at resultatet af fortolkninger, er ens.

Yderligere er der brugt publikationer, som har til samme hensigt, at belyse samme problemstilling som der er opstillet i denne afhandling. Disse publikationer er udelukkende af oplysningskarakter og ikke af analyserende karakter. Disse publikationer er blevet krydstjekket med den underliggende lovgivning.

Hjemmesider er udelukkende brugt som inspiration og er ligesom publikationerne, krydstjekket med den underliggende lovgivning. Dette kontrolleres, da hjemmesider ikke er specielt valide kilder og derfor holdes en naturlig skepsis hertil.

Definering af de væsentlige regnskabsposter

Hvis der kigges helt objektivt på, hvilke poster et selskab med investering i fast ejendom som hovedaktivitet samt driver udlejningsvirksomhed, er der kun få poster der er essentielle for at selskabet kan drive virksomheden. Disse poster er:

- Materielle anlægsaktiver, herunder grunde og bygninger.
- Finansiering af de materielle anlægsaktiver

Øvrige elementer i selskabets årsrapport kan henføres til, at være en afledt effekt af at drive udlejningsvirksomhed.

Grunde og bygninger, rettere sagt investeringsejendomme når disse anvendes til udlejningsaktivitet, er grundstenen i selskabets forrentningsbasis. Uden investeringsejendommen ville selskabet ikke have en virksomhed at drive, hvorfor dette må være en meget væsentlig regnskabspost for selskaber, der driver udlejningsvirksomhed.

Finansieringen af det materielle anlægsaktiv er mindst lige så vigtig. Her skal det materielle anlægsaktiv holdes op imod, om det er rentabelt ift. finansiering gennem gældsoptagelse, eller ligeledes om det er rentabelt ift. finansiering via egenkapitalen og derved egenbetaling af ejerne.

Gældsforpligtelserne tilknyttet investeringsejendommen kan i mange tilfælde udgøre størstedelen af passivsiden i en årsrapport. Særligt hvis selskabet ikke har haft mange midler at gøre med ved opstart, eller hvis selskabet i årenes løb, har tilkøbt eller renoveret investeringsejendomme.

Egenkapitalen kan ligesom gældsforpligtelserne, være en meget stor del af passivsiden af balancen, hvis investeringsejendommen stort set er selvfinansieret. Endvidere er egenkapitalen den del, hvor ejerne kan overvære, hvilket udbytte der er muligt at udlodde samt hvilken forrentning, som deres investering har, ved at investere dem i selskabet fremfor hvilken som helst anden investering.

De væsentlige regnskabsposter ifølge den gamle årsregnskabslov

I dette afsnit vil det blive fokuseret på den gamle ÅRL's regnskabsmæssige behandling af de væsentlige elementer i årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S.

Generelle regnskabsopbygning

Beløbsgrænser

ÅRL er opbygget efter en model der populært kaldes for "byggeklodsmodellen". Dette er for at overskueliggøre den for små virksomheder som kun skal følge relativt få generelle krav, uden behov for unødvendig lovlæsning. Denne byggeklodsmodel er inddelt i 4 niveauer, der er styret af beløbsgrænser der angiver, hvilken regnskabsklasse en virksomhed skal aflægge efter.

	A	B	C - mellem	C - stor	D
Omsætning	0-14	0-72	72-286	>286	Børsnoterede og statslige aktieselskaber uanset størrelse
Balancesum	0-7	0-36	36-143	>143	
Antal beskæftigede	0-10	0-50	51-250	>250	

Model 1: Beløbsgrænser jf. den gamle ÅRL

Regnskabsklassen bliver bestemt ud fra ovenstående beløbsgrænser. Her kigges der på de tre faktorer: omsætning, balancesum og antal beskæftigede. Reglen er, at hvis to af de tre faktorer overstiger grænsen til en højere regnskabsklasse, i to efterfølgende år, skal der skiftes til den højere regnskabsklasse. Ligeledes skal der i to efterfølgende år være to af de tre faktorer i en lavere regnskabsklasse, før der kan skiftes ned i regnskabsklasse. Hvis virksomheden befinder sig i regnskabsklasse C, kan virksomheden der ift. faktorerne skal være i regnskabsklasse C ikke vælge at gå ned. Derimod kan en virksomhed der befinder sig i regnskabsklasse B, tilvælge dele fra en højere regnskabsklasse jf. ÅRL §7, stk. 5. Ved tilvalg af bestemmelse fra en højere regnskabsklasse, skal der i anvendt regnskabspraksis oplyses, at dette er tilvalgt, men her behøves ikke at oplyse, hvilken regnskabsklasse eller hvilke bestemmelser der er tilvalgt (EY, december 2015, s. 29).

Opgørelse af indplacering i regnskabsklasser

Omsætningen defineres som salgsværdien af produkter og tjenesteydelser mv. der henhører under selskabets ordinære aktiviteter, med fradrag af prisnedslag, moms og skatter, der direkte er forbundet med salgsbeløbet (EY, december 2015, s. 33). I henhold til investeringsejendomme betyder det, at lejeindtægter samt anden indtægt ved udlejningen skal tages med i opgørelsen af

omsætningen. Dagsværdireguleringer af ejendommen ved indregning til dagsværdi, skal derimod ikke medtages i opgørelsen (EY, december 2015, s. 34).

Balancesummen er lettere at opgøre. Balancesummen opgøres ud fra de indregnings- og målekrav som der befinder sig i den regnskabsklasse, som selskabet hidtil har befundet sig i. Endvidere, hvis selskabet er på grænsen til en lavere regnskabsklasse, må der til opgørelse bruges indregnings- og målekravene for den lavere regnskabsklasse (EY, december 2015, s. 35).

Antallet af beskæftigede opgøres typisk ud fra ATP-metoden. Ved denne metode tages selskabets samlede ATP-bidrag for regnskabsåret, og der opgøres et gennemsnit for antallet af heltidsansatte på baggrund af SKAT's ATP-sats for en heltidsansat (EY, december 2015, s. 35).

Ledelsesberetning

Ifølge aflæggelse af årsrapport jf. den gamle ÅRL, er der intet krav til regnskabsklasse B virksomheder om, at skulle medtaget ledelsesberetningen i årsrapporten. Krav om ledelsesberetningen foreligger udelukkende for virksomheder indenfor regnskabsklasse C og D (EY, december 2015, s. 91).

Et krav om ledelsesberetningen for regnskabsklasse B virksomheder, vil udelukkende komme til udtryk, hvis der i regnskabsåret har været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter eller økonomiske forhold jf. ÅRL §77. Væsentlige ændringer kunne eksempelvis omfatte usikkerheder ved indregning eller måling, omstrukturering, fusion, spaltning, going concern-problemer, omlægning af regnskabsår eller begivenheder efter balancedagen, som har væsentlig betydning for årsrapporten (EY, december 2015, s. 91)

I tilfælde, hvor der ikke er væsentlige ændring af ovenstående karakter, skal der dog stadig oplyses om virksomhedens væsentlige aktiviteter jf. ÅRL §76a. Dette kan vælges ved en frivillig udarbejdelse af ledelsesberetningen, eller alternativt ved oplysning gennem noterne til årsregnskabet (EY, december 2015, s. 91)

Hvis der for oplysning om virksomhedens væsentlige aktiviteter vælges, at oplyse det gennem en ledelsesberetning, er der ikke revisionspligt på ledelsesberetningen. Revisor skal som udgangspunkt udelukkende gennemgå ledelsesberetningen og afgive en udtalelse herom, hvorvidt oplysningerne er i overensstemmelse med årsregnskabet (EY, december 2015, s. 88)

Beskrivelsen af virksomhedens hovedaktiviteter skal være tilstrækkelig detaljeret til, at regnskabsbrugeren på baggrund af denne, kan vurdere hvilken driftsmæssig risiko der er tilknyttet hertil jf. ÅRL §99 stk. 1, nr. 1 (EY, december 2015, s. 95)

Endvidere er der krav til beskrivelse af væsentlige usikkerhed ved indregning eller måling. Usikkerheder ift. investeringsejendomme kan være forhold, som der udenfor virksomhedens kontrol, eller hvis der har været manglende mulighed for indhentelse af oplysninger for værdiansættelsen jf. ÅRL §99 stk. 1, nr. 2 (EY, december 2015, s. 95).

Materielle anlægsaktiver

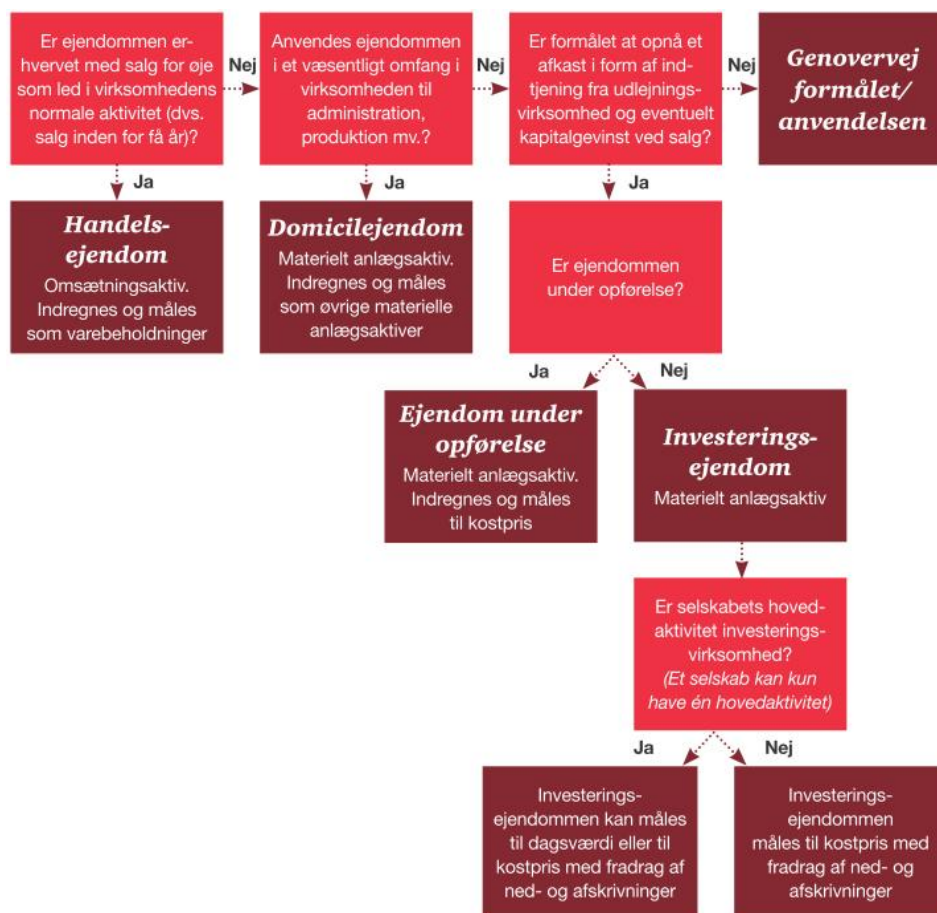
Materielle anlægsaktiver defineres som fysiske aktiver, som er anskaffet med henblik på at skabe en direkte eller indirekte fremtidig økonomisk fordel ved anvendelse af dette i de kommende år uanset om dette er via brug i produktionen, distribution af varer, med henblik på udlejning eller til brug for administrative formål (EY, december 2015, s. 282). Dette er en meget bred definition, hvilket omfatter en del forskellige former for aktiver.

Ejendomsselskabet A/S har investering i fast ejendom som hovedaktivitet, hvorfor grunde og bygninger er det eneste materielle anlægsaktiv som er væsentligt for selskabet. For grunde og bygninger vil der derfor blive gennemgået klassifikation, indregning og måling samt præsentation og oplysninger for i det følgende afsnit.

Klassifikation

Grunde og bygninger er ikke blot én kategori som alle kan indregnes under. Grunde og bygninger omfatter hver og en deres eget formål, hvor der ikke sker indregning og måling på samme måde. Dette betyder, at det er vigtigt at fastslå hvilken aktivitet aktivet skal stå for.

Som hjælp til klassifikation af bygningen, har Price Waterhouse and Cooper (PwC) udarbejdet nedenstående model, som jeg vil arbejde ud fra.



Model 2: Klassifikation og måling (PwC, november 2015, s. 246)

Ud fra denne model, kan der udledes, at der ved klassifikationen af bygningen vurderes på følgende spektre:

1. Formålet ved anskaffelsen
2. Anvendelsen af ejendommen
3. Virksomhedens hovedaktivitet.

Som set i model 2, vurderes der som det første hvilket formål ejendommen er anskaffet på baggrund af. Formålet med anskaffelsen skal afgøre hvorvidt ejendommen er anskaffet som en handelsvare til videresalg, eller om den er henset til at skulle anvendes af selskabet selv.

Yderligere skal ejendommens anvendelse fastslås. Her skal der klarlægges, om det er administration, produktion m.v. eller om anvendelsen er med henblik på at kunne udvinde et afkast i form af udlejningsvirksomhed.

Med henblik på ejendomme, hvor formålet er at opnå et afkast i form af udlejningsvirksomhed, skal der yderligere tages stilling til, hvorvidt det er selskabets hovedaktivitet, eller om det er en biaktivitet. Uanset om det er hoved- eller biaktivitet, skal der også skelnes mellem om det er en færdigopført ejendom, eller om den stadig er under opførelse. (PwC, november 2015, s. 246-247)

Indregning og måling

ÅRL §33 foreskriver, at et aktiv skal indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilkomme selskabet. Ejendomsselskabet A/S hovedaktivitet er investering i fast ejendom, hvilket ifølge ovenstående afsnit, indregnes som investeringsejendomme.

Ejendommen i selskabet er ikke under opførelse, hvilket ifølge model 2 resulterer i, at ejendommen kan løbende reguleres efter følgende metoder:

1. Kostprismetoden
2. Dagsværdimetoden
3. Opskrivning til dagsværdi

Før de ovenstående tre metoder kan tages i brug, skal aktivet indregnes for første gang i balancen. Denne første indregning skal jf. ÅRL §36 måles til kostpris. Kostprisen for aktivet skal endvidere indeholde alle omkostninger der er afholdt, der kan direkte og indirekte henføres til aktivet, indtil det er klar til brug jf. ÅRL §40. ÅRL efterlader en åben fortolkning af hvilke omkostninger der kan medtages i kostprisen, hvor IAS 40 og RV 13 indskrænker hvilke omkostninger der kan føres. Her nævnes bl.a. driftstab indtil den forventet udlejningsgrad samt spild, svind og andre omkostninger der kan henføres til manglende erfaring ved opførelse af aktivet.

Kostprismetoden tager udgangspunkt i den første indregning af aktivet som beskrevet ovenfor. Bygninger og grunde behandles som individuelle aktiver (FSR, marts 2016, afsnit 13.2.2) hvor grunde ikke afskrives. Bygningen, fratrukket den vurderede scrapværdi, skal jf. ÅRL §43 formindskes ved en systematisk afskrivning over bygningens brugstid. Afskrivningen skal endvidere revurderes i tilfælde af den forventede brugstid ændres f.eks. ifm. forbedringer af den oprindelige standard (FSR, marts 2016, afsnit 13.3.5). Yderligere skal der foretages nedskrivning til genindvindingsværdi hvis bygningens værdi overstiger denne, hvor der så igen skulle foretages revurdering af afskrivningen (FSR, marts 2016, afsnit 13.3.7-13.3.8).

Efter første indregning kan selskabet frivilligt vælge at indregne deres aktiver til dagsværdi jf. ÅRL §38 i stedet for at følge kostprismetoden. Dette kan vælges, hvis ejendommen besiddes med henblik på, at opnå et langfristet kapitalafkast samt hvis selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom med formål at opnå et langfristet kapitalafkast jf. IAS 40, pkt. 7-9. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra et velfungerende marked, hvor ejendommen sammenlignes med salgspriser for tilsvarende eller sammenlignelige ejendomme jf. IAS 40, pkt. 36. Hvis markedet som der opereres på, ikke er velfungerende eller at der ikke er sammenlignelige ejendomme, beregnes dagsværdien ud fra tilbagediskonterede pengestrømsprognoser (*DCF-model*). Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi ud fra en DCF-beregning kræver standarderne at ejendommen måles efter anvendelsen af kostprismetoden som beskrevet tidligere jf. IAS 40, pkt. 53.

I tilfælde af at selskabet tidligere har frivilligt tilvalgt at indregne ejendommen til dagsværdi og denne stadig kan fastsættes pålideligt, kan der ikke umiddelbart skiftes målingsprincip til kostpris. Ifølge IFRS 13, skal der forsøges at opnå højest mulig niveau i dagsværdihierarkiet for at opnå det retvisende billede. Lovens dagsværdihierarki ser således ud (EY, december 2015, s. 80):

1. Salgsværdi på et velfungerende marked
2. Salgsværdi af enkelte bestanddele
3. Kapitalværdi beregnet via almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og –teknikker
4. Kostpris, hvis en pålidelig salgsværdi ikke kan beregnes

På denne baggrund kan der ikke skiftes fra dagsværdi til kostpris, så længe det er muligt at fastsætte en pålidelig dagsværdi.

Selskaber der ikke ønsker at måle ejendommen efter ÅRL §38 om måling til dagsværdi, men stadig ønsker at have ejendommen til at stå til dagsværdi i regnskabet, kan fra kostpris opskrives til dagsværdi efter ÅRL §41. Forskellen mellem måling efter ÅRL §41 fremfor ÅRL §38 er, at opskrivningen til dagsværdien skal bindes direkte på egenkapitalen jf. ÅRL §49, stk. 2, hvor dagsværdireguleringen ifølge måling til dagsværdi føres i resultatopgørelsen og indgår derved i de frie midler på egenkapitalen jf. ÅRL §49, stk. 1. Ved en overgang fra opskrivning til dagsværdi til måling ved anvendelse af dagsværdi, sker der en frigivelse af den bundne reserve på egenkapitalen.

Præsentation og oplysninger

Reglerne for præsentation og oplysninger for øvrige materielle anlægsaktiver er også gældende for investeringsejendomme.

I anvendt regnskabspraksis redegøres for anvendte indregningskriterier og målegrundlag, bl.a. hvordan afskrivningsgrundlaget er opgjort, hvilke skøn der er over restværdi og brugstid m.m. jf. ÅRL §53 (EY, december 2015, s. 293). Yderligere skal der for indregning efter ÅRL §38 oplyses hvilke værdiansættelsesmodeller og –teknikker, der er anvendt til at opgøre dagsværdien, hvis dagsværdien ikke er opgjort på baggrund af observationer på et aktivt marked jf. ÅRL §53 stk. 2 (Karnov Group Denmark A/S, juli 2015, s. 25).

Regnskabsklasse B virksomheder har ikke krav om noter for materielle anlægsaktiver, men dette har regnskabsklasse C og D virksomheder. I denne note skal der oplyses en afstemning af den regnskabsmæssige værdi for primo og ultimo igennem oplysning af til- og afgang og afskrivninger mv. Anlægsnoten har intet krav om sammenligningstal (PwC, november 2015, s. 178).

I forbindelse med måling til kostpris tillagt opskrivning til dagsværdi, er der et oplysningskrav om hvad den regnskabsmæssige værdi ville have været, hvis ikke opskrivningen havde været foretaget jf. ÅRL §58.

Endvidere er der et notekrav om hvorvidt, der er begrænsninger i ejendomsretten, omfanget af pantsætninger eller andre sikkerhedsstillelser. Desuden skal der oplyses den regnskabsmæssige værdi af de aktiver, hvori der er givet pant eller sikkerhedsstillelser (PwC, november 2015, s. 178).

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er defineret efter loven som en aftalepligt til at afgive likvider eller andre finansielle aktiver til tredjemand eller en aftalt pligt til at udveksle finansielle aktiver eller forpligtelser med tredjemand på vilkår, der kan være ugunstige (EY, december 2015, s. 354-355). RV 24.1 nævner yderligere, at gældsforpligtelser også rummer finansielle instrumenter som renteswaps og valutaterminskontrakter samt kortfristede gældsforpligtelser.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S har kun væsentlige gældsforpligtelser i forbindelse med finansieringen af ejendommen. Gældsforpligtelser tilknyttet til de materielle anlægsaktiver vil blive gennemgået i følgende afsnit.

Klassifikation

Overordnet skelnes der mellem kortfristet og langfristede gældsforpligtelser. Dette klassificeres ud fra afviklingsperioden. Hvis forpligtelsen afvikles inden for 1 år, klassificeres dette som en kortfristet gældsforpligtelse, hvor langfristede gældsforpligtelser er de som holdes over 1 år. Yderligere bliver gældsforpligtelser uden en afdragsplan klassificeret som kortfristede idet forpligtelsen i teorien kan opsiges fra dag til dag (EY, december 2015, publikation, s. 2).

Klassifikationen af langfristede gældsforpligtelser forudsætter at lånebetingelserne bliver overholdt. Langfristede forpligtelser, hvor lånebetingelserne bliver misvedligeholdet inden balancedagen, kan opdeles i 3 kategorier:

1. Der er ikke indgået aftale om fastholdelse af den oprindelige aftale før balancedagen.
2. Der er indgået aftale om fastholdelse af den oprindelige aftale før balancedagen.
3. Der er indgået aftale om fastholdelse af den oprindelige aftale efter balancedagen, men inden regnskabsafslæggelsesdagen.

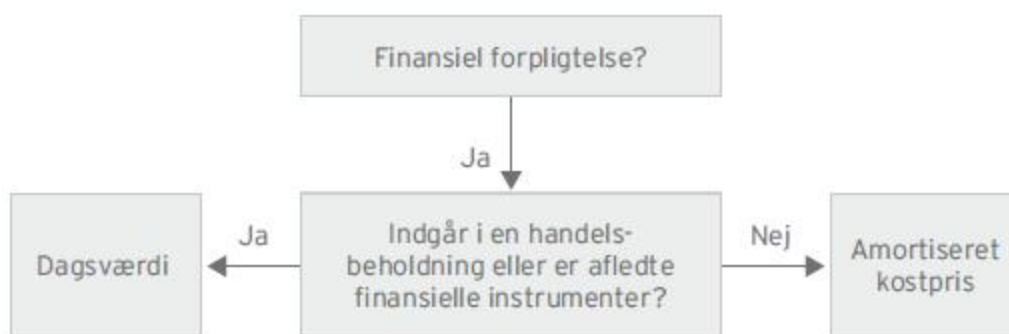
Scenarie 1 re-klassificerer forpligtelsen som en kortfristet gældsforpligtelse, idet lånebetingelserne er overtrådt og finansieringsselskabet derved kan indkræve sit udlån. Scenarie 2 og 3 bibeholder klassificeringen af forpligtelsen som langfristet idet finansieringsselskabet har tilkendegivet, at de ikke vil indkræve udlånet (EY, december 2015, publikation, s. 4).

Yderligere kan scenariet opstå, hvor lånebetingelserne bliver misvedligeholdet efter balancedagen, men før regnskabsafslæggelsen. I dette tilfælde henføres der til teorien for misvedligeholdelse af lånebetingelserne før balancedagen. Ved aftale om fastholdelse af den oprindelige låneaftale inden regnskabsafslæggelsesdagen, bibeholder forpligtelsen klassifikationen som langfristet. Er der derimod ikke indgået aftale om fastholdelse af den oprindelige aftale inden regnskabsafslæggelsesdagen, re-klassificeres forpligtelsen som kortfristet (EY, december 2015, publikation, s. 4).

Indregning og måling

Fælles for alle finansielle forpligtelser, ligesom de materielle anlægsaktiver, skal de indregnes til kostpris ved første indregning i balancen, hvilket som regel er på transaktionstidspunktet (EY, december 2015, s. 361).

Efterfølgende indregning, efter første indregning, af finansielle forpligtelser, kan ifølge nedenstående model, indregnes via to metoder: amortiseret kostpris eller til dagsværdi.



Model 3: Måling og indregning (EY, december 2015, s. 362)

Hovedreglen for indregning af finansielle forpligtelser er amortiseret kostpris. Indregning til dagsværdi bruges ifølge ovenstående model kun hvis den finansielle forpligtelse indgår i en handelsbeholdning eller er afledte finansielle instrumenter.

Hvis der tages udgangspunkt i de valgte indregningsprincipper for de materielle anlægsaktiver kan der udledes, at indregning til kostpris jf. ÅRL §43, eller kostpris med opskrivning til dagsværdi jf. ÅRL §41 vil medføre, at gælden skal indregnes til amortiseret kostpris jf. ÅRL §37, stk. 2. Amortiseret kostpris er kostpris tillagt amortiseret låneomkostninger og/eller kursgevinst eller –tab.

Amortiseringen beregnes ved lånoptagelsen og amortiseres over lånets løbetid og derved fordeler låneomkostninger og kurstab sig over hele lånets løbetid. Igennem amortisering sikres lånets effektive rente, som afspejles i resultatopgørelsen (Ditte Moesgaard Jørgensen, januar 2017, bdo.dk).

Ifølge den tidligere beskrevet indregning af materielle anlægsaktiver, beskrives der ligeså, at ejendomme kan indregnes til dagsværdi jf. ÅRL §38. Indregning af ejendomme til dagsværdi medfører, at gælden ligeledes skal indregnes til dagsværdi jf. ÅRL §38 (EY, december 2015, s. 300). Ved indregning til dagsværdi, indregnes forpligtelsen til kursværdi og reguleres over

resultatopgørelse under samme post, hvor dagsværdireguleringen af ejendommen vil blive foretaget.

Præsentation og oplysninger

De generelle regler om oplysningskrav og præsentation er også gældende for gældsforpligtelser tilknyttet til investeringsaktivitet.

I anvendt regnskabspraksis, skal der jf. ÅRL §53 redegøres for anvendte indregningskriterier og målegrundlag for de finansielle forpligtelser. Der skal yderligere beskrives hvilke forudsætninger der er taget for de valgte beregningsmetoder (EY, december 2015, s. 368). Endvidere, hvis ÅRL §38 anvendes, skal der redegøres for, hvor kursreguleringen af forpligtelsen sker.

Præsentationen i regnskabet skal ske ved en opdeling af den korte og den lange del af gælden, således der oplyses, hvilken del af gælden der forfalder inden for 1 år. Endvidere skal det fremgå af postbenævnelsen, at der er tale om den samme forpligtelse (PwC, november 2015, s. 196).

I noteapparatet skal der, for virksomheder i regnskabsklasse B, udarbejdes en note med angivelse af hvor stor en del af den samlede gæld, der falder til betaling efter mere end fem år jf. ÅRL §63. For virksomheder i regnskabsklasse C og D, er kravet specificeret ud på hvert af virksomhedernes gældsforpligtelser, hvor delen der forfalder efter mere end fem år, skal oplyses jf. ÅRL 92 (EY, december 2015, s. 369).

Egenkapital

Helt lavpraktisk er egenkapital defineret som forskellen mellem aktiver og forpligtelser (EY, december 2015, s. 415).

Egenkapitalen består af en række reserver, restriktioner og muligheder. I dette afsnit vil der blive taget fat i de fire elementer, som indgår i et typisk ejendomsselskab.

I et typisk ejendomsselskab, vil der fremgå følgende poster:

- § Selskabskapital
- § Reserve for opskrivninger
- § Overført resultat
- § Forslag til udbytte for regnskabsåret

Selskabskapital er den kapital, der er krævet indbetalt af kapitalejerne. Denne kapital er en bundet reserve og kan ikke udloddes. Den krævede kapital for aktieselskaber og anpartsselskaber er henholdsvis på DKK 500.000 og DKK 50.000 ved stiftelse. Yderligere kan der foretages kapitalforhøjelse og –nedsættelse, hvor nedsættelse er begrænset af, at der skal være fuld dækning for selskabskapitalen, de lovpligtige reserver og de vedtægtsmæssige reserver. (EY, december 2015, s. 415).

Reserver for opskrivninger er en bundet reserve, hvilket betyder de ligeledes ikke kan udloddes som selskabskapitalen. Reserve for opskrivninger er den direkte modpost til opskrivningen af investeringsejendommen, der bliver opskrevet efter ÅRL §41 (EY, december 2015, s. 347). Denne reserve forbliver på egenkapitalen indtil ejendommen bliver solgt eller udgår af driften. Endvidere kan den delvist eller helt opløses ved værdiforringelse af ejendommen, og den derved skal nedskrives (PwC, november 2015, s. 164-165).

Overført resultat er en fri reserve. Overført resultat består af det akkumulerede over- og underskud fra de foregående regnskabsår fratrukket de udloddede udbytter samt årets forslag til udlodning (EY, december 2015, s. 427).

Forslag til udbytte for regnskabsåret er det foreslået udbytte fra bestyrelsen til aktionærene forud for generalforsamlingen. Dette er blot et forslag idet at aktionærene skal godkende det på generalforsamlingen, dog sagt at aktionærene ikke kan hæve udbyttet, men blot nedsætte det (EY, december 2015, s. 427). Forslag til udbytte for regnskabsåret opstår kun ved tilfælde af, at der foreligger et udbytte for aktionærene samt hvis dette forslag indregnes efter ÅRL §31. Forslag til udbytte kan alternativt indregnes som en forpligtelse jf. ÅRL §48. Indregning som en forpligtelse er kun mulig, hvis selskabet ikke aflægges efter IFRS (EY, december 2015, s. 427-428).

Præsentation og oplysninger

I anvendt regnskabspraksis skal der, som det eneste, angives hvorvidt forslag til udbytte indregnes som forpligtelse eller om det indregnes under egenkapitalen (PwC, november 2015, s. 195).

Præsentationen i regnskabet af egenkapitalen kan for en regnskabsklasse B virksomhed ske ved en summarisk egenkapitalopgørelse eller ved en fuldstændig egenkapitalopgørelse. Valget af præsentationen er der valgfrihed for jf. ÅRL §56. (EY, december 2015, s. 142).

Ved valg af den summariske egenkapitalopgørelse, kan den selvstændige resultatdisponering i tilknytning til resultatopgørelsen undlades jf. ÅRL §31, hvis disponering fremgår af egenkapitalopgørelsen. Hvis der ikke fremgår en disponering af årets resultat, skal der oplyses en resultatdisponering i tilknytning med resultatopgørelsen. Endvidere vil der, ved indregning af investeringsejendomme efter ÅRL §41, skulle opgøres en særskilt note, hvor reserver for opskrivninger specificeres ved til- og afgang (EY, december 2015, s. 141-143).

Hvis der vælges at præsentere via en fuldstændig egenkapitalopgørelse, er der krav om en resultatdisponering i tilknytning til resultatopgørelsen jf. ÅRL §31. Derimod skal der ikke oplyses en særskilt note vedr. reserver for opskrivninger. Yderligere er der oplysningskrav om bevægelserne i virksomhedskapitalen for den seneste 5-års periode såfremt der har været bevægelser på denne post jf. ÅRL §56, stk. 4. Dette oplysningskrav findes ikke ved den summariske egenkapitalopgørelse (EY, december 2015, s. 141-143).

Selskaber i regnskabsklasse C og D skal præsentere egenkapitalopgørelsen, via den fuldstændige egenkapitalopgørelse og de dertil ovenstående oplysninger i forbindelse hermed (EY, december, s. 143).

De væsentlige regnskabsposter ifølge den nye årsregnskabslov

Den generelle regnskabsopbygning

Beløbsgrænser

Ved indførelsen af den nye ÅRL, fastholdes de fire regnskabsklasser som der også tidligere var inddelt i. Størrelsesgrænserne for regnskabsklasserne er derimod blevet justeret i en lempelse af ÅRL.

	A	B	C - mellem	C - stor	D
Omsætning	0-14	0-89	89-313	>313	Børsnoterede og statslige aktieselskaber uanset størrelse
Balancesum	0-7	0-44	44-156	>156	
Antal beskæftigede	0-10	0-50	51-250	>250	

Model 4: Beløbsgrænser jf. den nye ÅRL.

Foruden at regnskabsklasserne bliver fastholdt, bliver reglen om, at to af de tre faktorer skal overstiges beløbsgrænserne, i to efterfølgende år, for at der skal ændres regnskabsklasse (PwC, november 2015, s. 31-32).

Opgørelse af indplacering i regnskabsklasser

Tidligere har der været en skævvridning ift. opgørelsen af omsætningen for investeringsejendomsselskaber. Denne skævvridning har folketetinget rettet op på ved omlægningen af opgørelsen for omsætningen. Omsætningen jf. den gamle ÅRL, bestod blot af lejeindtægterne og anden relateret indtægt ifm. udlejningen. Ved indførelsen af den nye ÅRL, skal der fremover også medtages dagsværdireguleringer for ejendommen, hvis der indregnes til dagsværdi jf. ÅRL §38. Loven foreskriver, at der fremover skal medregnes finansielle indtægter og indtægter fra investeringsvirksomhed som følgende: positive værdireguleringer fra investeringsejendomme og realiserede gevinster ved salg af investeringsejendomme. Dette betyder også at negative værdireguleringer og finansielle omkostninger ikke medtages i opgørelsen (PwC, november 2015, s. 32-33).

Opgørelsen af balancesummen og antal af beskæftigede fastholdes og ændres ikke ift. den gamle ÅRL.

Ledelsesberetning

Ifm. implementeringen af den nye ÅRL ved lov nr. 738 af 1. juni 2015, er der indført krav om ledelsesberetning skal medtages i årsrapporten jf. ÅRL §76a (EY, november 2016, s. 90)

Informationsniveauet for årsrapporten er, trods indførelsen af ledelsesberetningen, uændret for den nye ÅRL. Her er det stadig kun virksomheden væsentlige aktiviteter der skal oplyses jf. ÅRL §76a, ligesom alle andre oplysningskrav for ledelsesberetningen, er de sammen som ved aflæggelse efter den gamle ÅRL (EY, november 2016, s. 90).

Materielle anlægsaktiver

Klassifikation

Klassifikationen af ejendommen er ikke ændret betydeligt i overgangen til den nye ÅRL. Det væsentlige der er ændret, er ift. hvem der frivilligt kan tilvælge indregning af ejendommene til dagsværdi.



Model 5: Klassifikation og måling (PwC, december 2016, s. 255)

Ifølge den gamle ÅRL, kunne der udelukkende indregnes til dagsværdi, hvis:

1. Ejendommen blev besiddet med henblik på, at opnå et langfristet kapitalafkast
2. Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom

Punkt nr. 1 er stadig gældende jf. den nye ÅRL. Ændringen forekommer ved punkt nr. 2. Her er der sket en lempelse af reglerne, hvorfor alle ejendomme, der besiddes med henblik på, at opnå et

langfristet kapitalafkast, fremover kan indregnes til dagsværdi (Kim Tang Lassen og Kasper Elkjær Nielsen, 2015, publikation, s. 1-2). Dette betyder, at selskaber hvis hovedaktivitet ikke er investering i fast ejendom også kan indregne udlejningsejendomme til dagsværdi efter ÅRL §38.

Indregning og måling

Indregningsmetoderne for investeringsejendomme er de samme som efter den gamle ÅRL. Her skelnes fortsat mellem indregning jf. ÅRL §38, ÅRL §41 og ÅRL §43 (EY, februar 2016, publikation, s. 1-2).

Præsentation og oplysninger

I anvendt regnskabspraksis, er der ikke foretaget ændringer ift. den gamle ÅRL.

Ved anvendelse af indregning til dagsværdi, hvor der ikke værdiansættes efter observationer på et aktivt marked, er der indført, at der skal noteangives hvilke centrale forudsætninger, der er anvendt til grundlag for beregningen jf. ÅRL §58a.

Noteapparatet for ejendomme, der opskrives til dagsværdi, skal fortsat kun noteangive hvilken værdi ejendommen ville have, hvis den ikke havde været opskrevet jf. ÅRL §58.

Gældsforpligtelser

Klassifikation

Klassifikationen jf. den nye ÅRL skelner stadig mellem kort- og langfristede gældsforpligtelser.

Forskellen mellem den gamle og den nye ÅRL ligger i hvornår en gældsforpligtelse klassificeres som kort-, frem for langfristet.

En af de store årsager til en justering af ÅRL er, at den skal tilnærme sig IFRS mere, end den hidtil har gjort. Ved klassifikationen af kort- og langfristede forpligtelser, kan dette ses tydeligt. Dette kan vises ved, at opstille de samme scenarier, som der blev opstillet ved forklaringen af den gamle ÅRL.

Ifølge den gamle ÅRL blev der lagt vægt på regnskabsafslæggelsesdagen, hvor der kunne rettes op på en misvedligeholdelse af lånebetingelserne ved at indgå en aftale med långiveren om, at fastholde den oprindelige aftale. Den nye ÅRL, og IFRS, flytter fokuset fra regnskabsafslæggelsesdagen og ligger al fokus på balancedagen. Dette betyder, at ved

misvedligeholdelse af lånebetingelserne inden balancedagen, skal der laves en aftale med långiver inden balancedagen for at gældsforpligtelsen stadig kan stå som langfristet. For scenarierne betyder dette, at scenarie 1 og 3 vil blive kortfristet forpligtelser, hvor scenarie 2 kan forblive langfristet. Endvidere betyder dette, at hvis der sker misvedligeholdelse efter balancedagen, vil det ikke kræve en re-klassifikation uanset om der indgås en aftale med långiver eller ej (EY, december 2015, publikation, s. 4).

Indregning og måling

Første indregning af finansielle forpligtelser sker fortsat til kostpris, fratrukket låneomkostninger. Ligeledes sker der ingen ændringer ifølge den nye ÅRL i forhold til forpligtelserne tilhørende ejendomme der indregnes efter ÅRL §41 og 43. Ved disse vil forpligtelsen stadig blive indregnet til amortiseret kostpris jf. ÅRL §37.

Forskellen fra den gamle ÅRL ses, hvor investeringsejendommene bliver indregnet til dagsværdi efter ÅRL §38. Indregning efter ÅRL §38 betød jf. den gamle ÅRL, at gælden ligeledes skulle indregnes til dagsværdi. Den nye ÅRL foreskriver, at gælden skal indregnes til amortiseret kostpris, hvilket som udgangspunkt er med tilbagevirkende kraft. Erhvervsstyrelsen har i en overgangsbekendtgørelse¹, i §1, givet virksomheder mulighed for at anvende den seneste aflagte årsregnskabs dagsværdi af gælden, som ny kostpris (EY, november 2015, publikation, s. 3-4).

Præsentation og oplysninger

Ifølge den nye ÅRL, ændres der intet i anvendt regnskabspraksis ift. den gamle ÅRL. Medmindre der anvendes ÅRL §38 til indregning af aktiverne, hvor der ikke skal nævnes hvor kursreguleringen skal indregnes. Den kursregulering er ikke eksisterende længere og skal derfor ikke beskrives (PwC, november 2016, s. 201).

Ifm. at gældsforpligtelser tilknyttet materielle anlægsaktiver ikke indregnes til dagsværdi længere, men derimod skal indregnes til amortiseret kostpris, skal der i indledningen af anvendt regnskabspraksis angives, arten og begrundelsen for ændringen. Yderligere skal der angives den

¹ Bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love

beløbsmæssige betydning for forpligtelsen og den afledte betydning for resultatet (Depechen, oktober 2016, bdo.dk).

Der er ingen ændringer i præsentationen i regnskabet samt noteapparatet i overgangen til den nye ÅRL (EY, november 2016, s. 343).

Egenkapital

I behandlingen af ændringerne for egenkapitalen, bliver der taget fat i de samme egenkapitalposter, som er nævnt i behandlingen af den gamle ÅRL og ligeledes nævnt nedenfor.

- § Selskabskapital
- § Reserve for opskrivninger
- § Overført resultat
- § Forslag til udbytte for regnskabsåret

Lovgivningsmæssigt er der intet ændret ift. selskabskapitalen eller overført resultat. Det er der derimod vedrørende reserve for opskrivninger. Reserve for opskrivninger var ifølge den gamle ÅRL bundne og blev kun opløst hvis ejendommen blev solgt eller udgik af driften. Her er der kommet en lovændring der nu gør det muligt at flytte dele af opskrivningen til de frie midler jf. ÅRL §43.

Tidligere har en opskrivning til dagsværdi forsat et mindre udbyttegrundlag, idet afskrivninger blev tilsvarende højere pga. opskrivningen af ejendommen. Med den nye lovændring, skal reserven for opskrivninger reduceres i takt med, at den opskrevne ejendom afskrives (Beierholm, oktober 2015, s. 82)

Ifølge den gamle ÅRL kunne der indregnes forslag til udbytte som en gældsforpligtelse. Denne mulighed er der ikke længere jf. den nye ÅRL. Den nye ÅRL, ment som en tilnærmelse af IFRS, hvori forslag til udbytte for regnskabsåret udelukkende kan indregnes under egenkapitalen. Forslag til udbytte for regnskabsåret skal stadig indregnes i egenkapitalen i en separat post jf. ÅRL §31 og 95a (EY, november 2016, s. 397).

Præsentation og oplysninger

Ifølge den gamle ÅRL, måtte virksomheden indregne forslag til udbytte for regnskabsåret som en gældsforpligtelse. Dette ændres i den nye ÅRL, hvorfor der også kun kan skrives i anvendt regnskabspraksis, at forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen.

Regnskabsklasse B virksomheder har ikke længere mulighed for at vælge mellem summarisk- og fuldstændig egenkapitalopgørelse. Valget består derimod mellem, om selskabet skal tilvælge den fuldstændige egenkapitalopgørelse eller undlade den. Hvis selskabet vælger at fravælge denne, er der fortsat oplysningskrav om reserve for opskrivninger ved investeringsejendomme, der indregnes jf. ÅRL §41. Hvis den fuldstændige egenkapitalopgørelse tilvælges, gælder de samme regler som for den gamle ÅRL, blot uden kravet om oplysning om ændringer i virksomhedskapitalen (EY, november 2016, s. 135-136)

Kravene for regnskabsklasse C og D er fortsat som for den gamle ÅRL. Yderligere er der tilkommet et lovkrav jf. ÅRL §95a som siger, at resultatdisponeringen skal præsenteres i noterne og ikke i tilknytning med resultatopgørelsen, som for regnskabsklasse B.

Analyse af ændringer for Ejendomsselskabet A/S' årsrapport

Analyse af ændret beløbsgrænser og opgørelse heraf

Det er af stor indflydelse på selskabet, hvilken regnskabsklasse, som der skal aflægges årsrapport efter. Komplexiteten og antallet af noter og oplysningskrav stiger, samt gennemskueligheden af selskabet bliver større. Dette gør det vigtigt for selskabet både økonomisk og ift. hvilke informationer der gives til regnskabsbrugerne.

Den nye ÅRL kommer med nye beløbsgrænser for fastsættelse af hvilken regnskabsklasse selskaberne skal indordne sig under. Disse beløbsgrænser er en lempelse af tidligere beløbsgrænser og hvis der udelukkende ses på forhøjelsen af beløbene, ville det være til fordel for alle selskaber der aflægges årsrapport efter ÅRL. Erhvervsstyrelsen har i lovbemærkningerne lavet en vurdering, at forhøjelsen af beløbsgrænser vil medføre, at 95% af selskaberne der aflægges årsrapport efter ÅRL, vil ligge indenfor regnskabsklasse B (PwC, november 2015, s. 32).

Ifølge gennemgangen af ændringerne i beløbsgrænserne tidligere i afhandlingen, viste det, at det ikke kun er en ændring af beløbsgrænserne der er ændret. Gennemgangen viste, at der også var indført en ny beregning af opgørelsen for omsætningen. Denne omlæggelse, af opgørelsen for omsætningen, vil kunne give en del ændringer for investeringsselskaber generelt. Et investeringsselskab, med hovedaktivitet i fast ejendom, vil typisk have en stor balancesum pga. investeringsejendomme og de dertil tilknyttet gældsforpligtelser. Samtidig kræver ejendomsdrift ikke mange ansatte, hvorfor der typisk vil være meget færre ansatte i selskabet end de 50, som er grænsen for overgangen til regnskabsklasse C. Dette betyder, at omsætningen er det udslagsgivende, i vurderingen af, hvorvidt selskabet skal aflægges efter regnskabsklasse B eller C.

Problemstillingen vedrørende denne omlæggelse af beregningen for omsætningen, vedrører udelukkende investeringsejendomme som indregnes til dagsværdi efter ÅRL §38.

Investeringsejendomme der indregnes efter ÅRL §41 vil ikke have dagsværdiregulering der indregnes i resultatopgørelsen. Dertil har investeringsselskaber med hovedaktivitet ikke finansielle indtægter af væsentlig indflydelse.

Opgørelse jf. den gamle ÅRL

	2016 DKK	2015 DKK
<u>Omsætning:</u>		
Nettoomsætning jf. årsrapport	3.658.913	3.584.159
I alt	3.658.913	3.584.159
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B
<u>Balancesummen:</u>		
Balancesum jf. årsrapport	51.003.296	50.642.058
I alt	51.003.296	50.642.058
Heraf afledt regnskabsklasse	C	C
<u>Antal beskæftigede:</u>		
Antal beskæftigede jf. årsrapport (note 1)	0	0
I alt	0	0
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B

Beregning 1: Beløbsgrænser jf. den gamle ÅRL²

Årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S blev i 2015 aflagt efter regnskabsklasse B. Ift. ovenstående beregning kan der ses, at dette også var det rigtige valg. Her kan der ses, at Ejendomsselskabet A/S passer ind i den tidligere beskrevet generaliseringen, da balancesummen overstiger grænsen til regnskabsklasse C og antallet af beskæftigede, ikke kommer i nærheden af grænsen på de gennemsnitlige 50 ansatte. Yderligere kan det ses, at lejeindtægterne, som udgør nettoomsætningen, ikke kommer i nærheden af grænsen for regnskabsklasse C på 72 DKK mio. Derved er det kun én ud af tre der overstiger grænsen til regnskabsklasse C og derved intet krav om aflæggelse efter regnskabsklasse C.

² Beregningen er foretaget på baggrund af regnskabsaflæggelse jf. den gamle ÅRL.

Opgørelse jf. den nye ÅRL

	2016 DKK	2015 DKK
<u>Omsætning:</u>		
Nettoomsætning jf. årsrapport	3.658.913	3.584.159
Dagsværdiregulering jf. ÅRL §38	0	0
Finansielle indtægter	0	182
I alt	3.658.913	3.584.341
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B
<u>Balancesummen:</u>		
Balancesum jf. årsrapport	51.003.296	50.642.058
I alt	51.003.296	50.642.058
Heraf afledt regnskabsklasse	C	C
<u>Antal beskæftigede:</u>		
Antal beskæftigede jf. årsrapport (note 1)	0	0
I alt	0	0
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B

Beregning 2: Beløbsgrænser jf. den nye ÅRL³

Ifølge beregning 2, kan der udledes, at den nye beregningsmåde for omsætningen, ikke har nogen indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Ejendomsselskabet A/S.

Ejendomsselskabet A/S har gennem en DCF-beregning fundet frem til, at der ikke er belæg for at værdiregulere ejendommen i 2016. Dette medfører, at der ikke er en værdiregulering for året og derved har den nye regelændring ingen effekt for selskabet. Endvidere kan der også spekuleres i, hvorvidt regelændring overhovedet kommer til at spille en rolle for selskabet. Ejendommen ligger kun lige på grænsen til regnskabsklasse C, når der udelukkende kigges på balancesummen. Der skal derfor ske en værdistigning på ca. 167% på ejendommens værdi, før selskabet kommer op omkring niveauet hvor nettoomsætningen er i fare for at overstige grænsen til regnskabsklasse C. Yderligere skal der foretages endnu en dagsværdi af samme værdi for det efterfølgende år.

³ Beregningen er foretaget på baggrund af regnskabsaflæggelse jf. den nye ÅRL.

Balancesummen og antallet af beskæftigede giver det samme udfald, som ved beregningen jf. den gamle ÅRL, hvorfor den samlede vurdering, af hvilken regnskabsklasse Ejendomsselskabet A/S skal aflægge årsrapport, resulterer i at der skal aflægges efter regnskabsklasse B.

Delkonklusion

Overordnet set har regelændringen jf. den nye ÅRL ikke har nogen betydning for Ejendomsselskabet A/S. Ejendomsselskabet A/S ingen værdireguleringer foretaget af deres ejendom i 2015 eller 2016, hvilket resulterer i, at der ikke er en eneste ændring i forholdene.

Endvidere kommer regelændringer heller ikke til, at betyde noget for Ejendomsselskabet A/S i fremtiden, medmindre der bliver købt endnu en investeringsejendom. Dette vurderes der ud fra, at en værdistigning i størrelsesordenen 85 DKK mio. ift. en ejendom på en værdi af 50 DKK mio. er urealistisk. Dette vurderes med henblik på, at der tages udgangspunkt i, at dagsværdiansættelse er korrekt.

Analyse af ændret regler for ledelsesberetning

Ifølge den gamle ÅRL, skal der ikke oplyses en ledelsesberetning, medmindre der sker væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter m.v. Der er dog et oplysningskrav vedr. et element i ledelsesberetningen ang. virksomhedens væsentligste aktiviteter. Dette oplysningskrav kan alternativt opfyldes med en note, hvilket der også vælges at gøre for årsrapport med investeringsejendomme der indregnes efter ÅRL §41. Se evt. bilag 6 for hvordan noten ser ud i årsrapporten.

For årsrapporten, hvor der indregnes investeringsejendomme efter ÅRL §38, skal der yderligere oplyses om usikkerhed ved indregning og måling jf. ÅRL §99 stk. 1 nr. 2. Dette skal der, da selskabet ikke har kontrol over hvordan markedet udvikler sig. Idet der yderligere skal oplyses om usikkerheder ved indregning og måling, slettes noten for væsentligste aktiviteter og indarbejder denne oplysning i ledelsesberetningen i stedet. Se evt. bilag 3 for hvordan ledelsesberetningen ser ud i årsrapporten.

Ændring jf. den nye ÅRL

Ved implementeringen af den nye ÅRL, skal der jf. ÅRL §76a udarbejdes en ledelsesberetning for årsrapporten. Som nævnt i tidligere afsnit, er der dog ikke yderligere oplysningskrav for ledelsesberetningen, end som for den gamle ÅRL. Dette betyder, at noten hvori de væsentligste aktiviteter for årsrapporten med investeringsejendomme der indregnes efter ÅRL §41, blot bliver flyttet til ledelsesberetning, med samme tekstudformning som tidligere.

For årsrapporten for investeringsejendomme der bliver indregnet efter ÅRL §38, sker der ingen ændringer. Dette gør der ikke, da der allerede er foretaget en udarbejdelse af ledelsesberetningen jf. den gamle ÅRL, hvortil der ingen yderligere oplysningskrav er tilkommet ifølge den nye ÅRL.

Delkonklusion

Ændringen af oplysningskravet for ledelsesberetningen har ingen betydning for årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S. Der sker den samme oplysning ifølge den gamle ÅRL, som der sker ved implementeringen af den nye ÅRL, hvorfor der ingen ændringer sker af ledelsesberetningen for selskabet.

Analyse af den nye ÅRL's indflydelse på materielle anlægsaktiver

Indførelsen af den nye ÅRL, skaber ændringer i årsrapporten for stort alle investeringsselskaber. For at kunne afdække størstedelen af ændringerne, der forekommer for investeringsejendomme, som følge af den nye ÅRL, vil der i dette afsnit både blive kigget på indregning efter ÅRL §38 og §41.

Selskabet bag Ejendomsselskabet A/S bruger indregning efter ÅRL §38. Der vil i beregningerne for indregning efter ÅRL §41 blive taget udgangspunkt i, at der ville være opskrevet til den samme værdi. Dette begrundes med, at opskrivningen jf. ÅRL §41 vil svare til en opskrivning til dagsværdi.

Som der tidligere blev gennemgået i teoriafsnittet, er der udelukkende klassifikationsmæssige ændringer at finde, hvis selskabet har investering i fast ejendom som biaktivitet. Idet Ejendomsselskabet A/S har investering i fast ejendom som hovedaktivitet, er der ingen ændringer i klassifikationen. Idet der ingen ændringer er i klassifikationen af ejendommen, klassificeres ejendomme som investeringsejendom, ligesom den blev ifølge den gamle ÅRL.

Indregningen af investeringsejendommen der ligeledes ingen ændringer for.

Investeringsejendomme kan, ligesom for den gamle ÅRL, indregnes efter henholdsvis ÅRL §38, §41 og §43.

Aktiver	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Investeringsejendomme	49.657.293	49.637.248
Materielle anlægsaktiver	49.657.293	49.637.248
Anlægsaktiver i alt	49.657.293	49.637.248
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	42.552
Andre tilgodehavender	273.785	203.067
Periodeafgrænsningsposter	8.676	3.577
Tilgodehavender	290.387	249.196
Likvide beholdninger	1.055.616	755.614
Omsætningsaktiver i alt	1.346.003	1.004.810
I alt	51.003.296	50.642.058

Beregning 3: Aktiver jf. den gamle- og den nye ÅRL §38 (Bilag 3+4+5)

Eftersom der ikke er sket ændringer i lovgivningen omkring indregning efter ÅRL §38, ændres aktivsiden af balancen ikke.

Aktiver	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Grunde og bygninger	48.460.448	48.739.690
Materielle anlægsaktiver	48.460.448	48.739.690
Anlægsaktiver i alt	48.460.448	48.739.690
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0

Beregning 4: Udsnit af aktiver jf. den gamle- og den nye ÅRL §41 (Bilag 6+7)

Ligesom aktivsiden for indregning efter ÅRL §38 ikke ændres, sker der heller ingen forandring af aktivsiden for indregning efter ÅRL §41.

Ved indførelsen af Lov nr. 738 af 1. juni 2015, den nye ÅRL, er der kommet et yderligere oplysningskrav i form af et notekrav vedr. de centrale forudsætninger ifm.

værdiansættelsesmetoden der anvendes, når der indregnes efter ÅRL §38. Dette er i mange tilfælde et område der allerede har været afdækket ved tilvalg af en anlægsnote, med de centrale

forudsætninger noteret under. Ligeledes er der andre, hvor området har været dækket ind via ledelsesberetningen, hvor der er omtalt usikkerhed ved indregning og måling.

ÅRL §12 stk. 3 omhandler, at regnskabet skal udarbejdes således, at det indeholder de nødvendige informationer, som en regnskabsbruger jf. ÅRL §12 stk. 2, har brug for. Oplysninger som de centrale forudsætninger der anvendes ved værdiansættelsesmetoderne, vil kunne argumenteres for at være af denne art, som bør omtales jf. §12 stk. 3.

I årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S er der valgt, at have det minimale indhold af noter og oplysninger, bliver ÅRL §58a et ekstra notekrav for selskabet.

Yderligere skal der nævnes, at sikkerhedsstillelser og pantsætninger fortsat skal angives i årsrapporten, hvorfor dette heller ingen ændring gør for selskabet.

Delkonklusion

Implementeringen af den nye ÅRL, synes ikke at have den store indvirkning på de materielle anlægsaktiver isoleret set. Indregningen sker fortsat på samme måde som ifølge den gamle ÅRL, ligesom præsentationen også fremstår uændret. Den eneste ændring, der forekommer for årsrapporten vedr. de materielle anlægsaktiver er en noteoplysninger om de centrale forudsætninger vedr. værdiansættelsesmetoden.

Analyse af den nye ÅRL's indflydelse på gældsforpligtelserne

Klassifikationen af gældsforpligtelserne er som tidligere gennemgået, ikke ændret ved indførelsen af den nye ÅRL. Her skelnes stadig mellem kort- og langfristet gældsforpligtelser. Derimod er der sket en ændring ift. misvedligeholdte lånebetingelser, hvor der sker en anden klassifikation.

Ejendomsselskabet A/S har i regnskabsårene 2015 og 2016 ikke overtrådt lånebetingelserne for deres gældsforpligtelser. Heraf kan der afledes, at denne ændring ingen betydning har for årsrapporten i disse år.

For analysen af indregningsmetoderne, bliver den delt op i to afsnit:

- Indregning af investeringsejendom efter ÅRL §38
- Indregning af investeringsejendom efter ÅRL §41

Ovenstående opdeling sker for bedre, at kunne skelne mellem indregningsmetoderne.

Indregning af investeringsejendom efter ÅRL §38

Ved indregning efter ÅRL §38 vedrørende investeringsejendommen, er der sket en stor ændring ift. indregningsmetoden. Her er der, som beskrevet i teoriafsnittet, sket en lovændring, der medfører, at ikke længere skal indregnes til dagsværdi/kursværdi, men i stedet til amortiseret kostpris. Dette skal ske med tilbagevirkende kraft, for alle gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendommen. Yderligere er der udstedt en lempelig overgangsbestemmelse vedrørende indregning til amortiseret kostpris, hvis det ikke er muligt for selskabet, at kigge tilbage i regnskaberne og rette tidligere år regnskabstal til.

Der er i følgende afsnit beregnet regnskabstal for den gamle og den nye ÅRL samt beregnet regnskabstal for bekendtgørelsen om lempelig overgangsbestemmelser⁴. Ud fra disse beregning og opstillinger foretages analysen.

Ved beregning og opstilling efter den gamle ÅRL, indregnes gældsforpligtelserne der er tilknyttet investeringsejendommen til dagsværdi/kursværdi. Dette medfører, at passivsiden i balancen ser ud som nedenstående beregning.

⁴ Bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love

Passiver	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.357.144	9.539.489
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Egenkapital	10.457.144	10.639.489
Hensættelse til udskudt skat	45.187	194.889
Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
Hensatte forpligtelser i alt	47.387	194.889
Gæld til realkreditinstitutter	38.568.954	38.192.993
Langfristede gældsforpligtelser	38.568.954	38.192.993
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.291.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.991	8.138
Selskabsskat	524	0
Anden gæld	23.929	23.871
Kortfristede gældsforpligtelser	1.929.811	1.614.687
Gældsforpligtelser i alt	40.498.765	39.807.680
I alt	51.003.296	50.642.058

Beregning 5: Passiver jf. den gamle ÅRL (Bilag 3)

Ovenstående beregning, er i afhandlingen antastet som basislinjen, for ÅRL §38 ændringer, hvorudfra der vurderes, hvilke ændringer der sker ved indførelsen af den nye ÅRL.

I forbindelse med indregning af gældsforpligtelserne til dagsværdi, sker der kursregulering over resultatopgørelsen. Dette medfører, at resultatopgørelsen ser ud, som det ses nedenfor.

	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før dagsværdireguleringer	2.378.516	2.365.698
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-770.214	648.908
Resultat af primær drift	1.608.302	3.014.606
Finansielle indtægter	0	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	560.938	1.958.322
Skat af årets resultat	-143.283	-447.760
Årets resultat	417.655	1.510.562

Beregning 6: Resultatopgørelse jf. den gamle ÅRL (Bilag 3)

I beregning 5 og 6 ses der, foruden hvordan gældsforpligtelserne indregnes, hvordan gældsforpligtelserne præsenteres i årsrapporten.

Ifølge ÅRL skal der angives hvor stor en del af gælden der forfalder inden 1 år efter balancedagen. Dette vises der i balancen i beregning 5. Her ses, at der er opgjort den kortfristet del af de langfristet gældsforpligtelser umiddelbart efter de langfristede gældsforpligtelser. Dette lovkrav var udelukkende påkrævet, hvis der ikke blev opgjort det tilsvarende i en note til de langfristet gældsforpligtelser. Endvidere ses der, at posten henleder direkte til de langfristet gældsforpligtelser, hvilket loven foreskriver, at posten skal.

I nedenstående beregning, kan der ses, at der ligeledes er oplyst den kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser. Dette kunne medføre, at posten i balancen kunne undlades. I eksemplet her, er den medtaget for at vise, at det ene ikke nødvendigvis betyder, at det andet skal undlades.

Langfristede gældsforpligtelser				
Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
Kursregulering af gæld	0	0	3.287.405	2.517.190
I alt	298.064	34.174.643	38.867.018	38.484.156

Beregning 7: Note vedr. langfristet gældsforpligtelser jf. den gamle ÅRL (Bilag 3)

I beregning 7 er det opstillet, hvorledes noten for de langfristet gældsforpligtelser kan se ud. Hvis dette ikke var et regnskabseksempel, ville der ikke blive opgjort hvor meget af gælden, der er kursregulering. Dette er opgjort ift. analysen senere i afhandlingen. Noten viser de samlede langfristede gældsforpligtelser for regnskabsåret og for sammenligningsåret. Yderligere viser noten, hvor stor en del af den samlede langfristet gæld, som forfalder efter 5 år, hvilket er et lovkrav jf. ÅRL §63.

Ejendomsselskabet A/S er tidligere i afhandlingen fastslået til, at skulle aflægge efter bestemmelserne for regnskabsklasse B. Dette betyder, at noteoplysningen for de langfristet gældsforpligtelser er fyldestgørende, som de er opgjort i beregning 7. Havde Ejendomsselskabet A/S skulle aflægge årsrapport efter bestemmelserne for regnskabsklasse C eller D, skulle der i noten være specificeret yderligere, på hver enkelte langfristet gældsforpligtelse.

Foruden alle de talmæssige oplysninger og præsentation i årsrapporten, bliver der, som kan ses i bilag 3, oplyst i anvendt regnskabspraksis, hvorledes gældsforpligtelserne er indregnet i årsrapporten. Dette opfylder dermed ÅRL §53, om redegørelse for anvendt indregningskriterier og målegrundlag for de finansielle forpligtelser.

Ændring jf. den nye ÅRL

Indførelsen af den nye ÅRL medfører, at gælden skal indregnes til amortiseret kostpris. Denne ændring er påkrævet, at skulle ske med tilbagevirkende kraft. Dette betyder, at sammenligningstallene skal omregnes og tilrettes til den nye ÅRL. Denne tilretning for indregning af gældsforpligtelserne medfører, at nye værdier for årets resultat, overført resultat, den udskudte skat samt ikke mindst de langfristede gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendommen.

Passiver	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	11.941.735	11.502.897
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Egenkapital	13.041.735	12.602.897
Hensættelse til udskudt skat	748.000	748.671
Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
Hensatte forpligtelser i alt	750.200	748.671
Gæld til realkreditinstitutter	35.281.549	35.675.803
Langfristede gældsforpligtelser	35.281.549	35.675.803
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.200.204	1.201.515

Beregning 8: Udsnit af passiverne jf. den nye ÅRL (Bilag 4)

Det første der foretages i tilpasningen af sammenligningstallene er, at indregne gældsforpligtelsen til amortiseret kostpris, hvilket ses i beregning 8, hvor kursreguleringen er kørt tilbage. Den foretagne kursregulering for regnskabsåret 2015 køres ligeledes tilbage som ses i nedenstående beregning af resultatopgørelsen.

	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før dagsværdireguleringer	2.378.516	2.365.698
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	0
Resultat af primær drift	2.378.516	2.365.698
Finansielle indtægter	0	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	1.331.152	1.309.414
Skat af årets resultat	-292.314	-305.000
Årets resultat	1.038.838	1.004.414

Beregning 9: Udsnit af resultatopgørelse jf. den nye ÅRL (Bilag 4)

Efter gældsforpligtelsen er på plads, reguleres den udskudte skat, hvilket opgøres primo 2015, hvorefter der foretages en ny beregning af udskudt skat, for regnskabsåret 2015 – årets aktuelle skat ændres ikke, som følge af ændringer vedr. kursreguleringen, da dette udelukkende er en

tidsmæssig forskydning. Når den udskudte skat og gældsforpligtelsen er på plads, reguleres det resterende over det overførte resultat, på en særskilt post.

Præsentation og oplysninger for den nye ÅRL, er overensstemmende med præsentation og oplysninger for den gamle ÅRL. Dette betyder, at noten kommer til at se magen til ud, med ændrede tal jf. ændrede regnskabspraksis.

Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
Kursregulering af gæld	0	0	0	0
I alt	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966

Beregning 10: Note vedr. langfristet gældsforpligtelser jf. den nye ÅRL (Bilag 4)

Ligesom der ved den gamle ÅRL, som nævnt tidligere, skal der foruden de talmæssige dele af regnskabet, også oplyses vise tekst dele.

I anvendt regnskabspraksis skal der angives i starten, at der er skete ændring i anvendt regnskabspraksis. Hertil bliver der også beskrevet, at ændringen har en effekt på resultatet før skat i 2015 på t.DKK 649 samt en nettoeffekt på t.DKK 2.470 på egenkapitalen primo 2015.

Yderligere angives der i anvendt regnskabspraksis, den nye redegørelse for indregningskriterier og målegrundlag.

Ændring jf. overgangsbestemmelse til nye ÅRL

Med den nye ÅRL er der som tidligere beskrevet, lavet en bekendtgørelsen⁵ med nogle overgangsbestemmelser. Dette betyder, at virksomheder der tidligere har indregnes gældsforpligtelserne til dagsværdi, har muligheden for at fastholde den sidst aflagte årsrapports indregnede dagsværdi, som den nye kostpris.

I tilfælde af, at overgangsbestemmelserne tages i brug, vil der ikke forekomme ændringer til sammenligningstillene, som hvis der ikke skete brug af overgangsbestemmelserne, med overgang

⁵ Bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love

til den nye ÅRL. Derimod skal der foretages amortisering af kursreguleringen over restløbetiden for gældsforpligtelsen.

Dette giver en balance, der tilnærmer sig balancen, for fuld-implementering af den nye ÅRL, da der fremkommer en balance, der signalisere, at der bliver afdraget på gældsforpligtelsen.

Passiver	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.978.478	9.539.489
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Egenkapital	11.078.478	10.639.489
Hensættelse til udskudt skat	194.261	194.889
Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
Hensatte forpligtelser i alt	196.461	194.889
Gæld til realkreditinstitutter	37.798.545	38.192.993
Langfristede gældsforpligtelser	37.798.545	38.192.993
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1 390 304	1 291 515

Beregning 11: Udsnit af passiverne jf. overgangsbestemmelse (bilag 5)

I beregningen ovenfor, kan der ses, at balancen for 2015 er uændret, mens der i 2016 foretages indregning til amortiseret kostpris, hvilket giver sig til kende ved, at der ikke sker store udsving i den indregnede værdi for gældsforpligtelsen fra år til år.

Indregningen af gældsforpligtelsen til amortiseret kostpris giver ligeledes en ændring i resultatopgørelsen.

	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før dagsværdireguleringer	2.378.516	2.365.698
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	648.908
Resultat af primær drift	2.378.516	3.014.606
Finansielle indtægter	194	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	1.331.346	1.958.322
Skat af årets resultat	-292.357	-447.760
Årets resultat	1.038.989	1.510.562

Beregning 12: Resultatopgørelse jf. overgangsbestemmelse (bilag 5)

I beregningen for resultatopgørelsen ses der, at 2015 igen er uændret. For 2016 er der ikke længere en dagsværdiregulering af gælden, men derimod en amortisering under de finansielle indtægter. Endvidere sker der en forskydning i udskudt skat som følge af den ændret regnskabspraksis og amortisering af kursreguleringen, som kan ses både i balancen og resultatopgørelsen.

Idet, der stadig sker en implementering af den nye ÅRL, skal der stadig være en note, som angiver hvor stor en del af gælden, der forfalder efter 5, hvor andelen der forfalder inden 1 år skulle vises i balancen eller i samme note som delen der forfalder efter 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
Kursregulering af gæld	194	2.516.212	2.516.996	2.517.190
I alt	298.258	36.690.855	38.096.609	38.484.156

Beregning 13: Note vedr. langfristet gældsforpligtelser jf. overgangsbestemmelse (bilag 5)

I noten ovenfor kan ses, hvorledes gældsforpligtelsen er fordelt på mindre end 1 år, mere end 5 år og den samlede gældsforpligtelse.

Yderligere kan der ses, for pædagogikkens skyld, hvorledes amortiseringen fordeles i de tre kategorier. Denne fordeling er beregnet ud fra en fast ydelse over restperioden for gældsforpligtelsen og den aktuelle rente for lånet ved fastsættelsestidspunktet.

I anvendt regnskabspraksis, som kan ses i bilag 5, bliver der omtalt som noget af det første, at der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis. Der fortælles, hvilken hidtil indregningsmetode der er blevet brugt samt hvilken der fremover vil indregnes efter. Der skal ikke nævnes hvilke ændringer der sker ift. sammenligningstallene, da der ved overgangsbestemmelsen ikke ændres i sammenligningstallene.

Yderligere er der beskrevet under gældsforpligtelser i anvendt regnskabspraksis, de nye indregning og målekriterier.

Investeringssejendom jf. ÅRL §41

Indregning af investeringssejendomme efter ÅRL §41, har der hidtil skulle indregnes tilknyttet gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Dette er jf. den nye ÅRL samme praksis, som før hen. Dette medfører derfor ingen rettelser i årsrapporten.

Egenkapital	12.108.196	11.903.495
Hensættelse til udskudt skat	484.694	550.515
Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
Hensatte forpligtelser i alt	486.894	550.515
Gæld til realkreditinstitutter	35.281.549	35.675.803
Langfristede gældsforpligtelser	35.281.549	35.675.803
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.200.204	1.201.515

Beregning 14: Udsnit af passiver jf. den gamle- og den nye ÅRL (Bilag 6 + 7)

Indregning efter amortiseret kostpris, giver resultatet som vist ovenfor som, som sagt er et uændret resultat som for den gamle ÅRL.

Delkonklusion

Fælles for indregning efter ÅRL §38 og §41 er, at præsentationen og oplysningskravet for gældsforpligtelserne er uændret ift. den gamle ÅRL.

Gældsforpligtelsernes præsentation og oplysningskrav for årsrapporten fastholdes ved, at der skal oplyses del kortfristet del af de langfristet gældsforpligtelser. Dette skal enten ske i balancen, eller i en note der henfører til gældsforpligtelsen. Endvidere skal der oplyses den del af gældsforpligtelsen der forfalder efter 5 år i en note, hvilket kan være den samme hvor den kortfristet del bliver oplyst.

I anvendt regnskabspraksis bliver der fortsat nævnt hvilken indregnings- og målemetode der bruges for gældsforpligtelserne.

Yderligere bliver der angivet i anvendt regnskabspraksis, hvilke ændringer der er for anvendt regnskabspraksis. Dette er ikke et nyt lovkrav, men kommer blot til kende ved, at regnskabspraksis ændres for gældsforpligtelserne, da der fremover skal indregnes til amortiseret kostpris fremfor tidligere anvendte dagsværdi.

Analyse af den nye ÅRL's indflydelse på egenkapitalen

Med henblik på de gennemgået ændringer, som den nye ÅRL kommer med, er der for årsrapporterne klassificeret, indregnet og opstillet egenkapitalen som foreskrevet efter mindstekravet.

Der er ligesom for de forrige afsnit, behandlet hvilke ændringer den nye ÅRL har på egenkapitalen for både indregning efter ÅRL §38 og ÅRL §41.

Investeringssejendom jf. ÅRL §38

Ifølge den gamle ÅRL, kan der som regnskabsklasse B virksomhed, vælges mellem en summarisk opgørelse af egenkapitalen, eller fuldstændig egenkapitalopgørelse.

Idet, at der er valgfrihed, er der valgt for Ejendomsselskabet A/S, at oplyse egenkapitalen via en fuldstændig egenkapitalopgørelse.

Egenkapitalopgørelse			
Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	9.539.489	600.000
Betalt udbytte	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-161.929	600.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	9.377.560	600.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Beregning 15: Egenkapital jf. den gamle ÅRL (bilag 3)

I ovenstående egenkapitalopgørelse, ses hvilke oplysninger der skal være med jf. den gamle ÅRL.

I den fuldstændige egenkapitalopgørelse vises hver eneste bevægelse på egenkapitalen i det indeværende år, på hver sin linje. Der er jf. ÅRL ikke krav om sammenligningstal for egenkapitalopgørelse.

Et yderligere krav, som der medfølges, ved oplysning ifølge den fuldstændige egenkapitalopgørelse er, at der skal oplyses hvilke ændringer der har været på selskabskapitalen i de sidste 5 år – indeværende og de 4 foregående år.

Yderligere er der et krav om, en resultatdisponering ifm. resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	-161.929	910.562
I alt	438.071	1.510.562

Beregning 16: Forslag til resultatdisponering jf. den gamle ÅRL (bilag 3)

I ovenstående beregning, kan der ses, hvorledes resultatdisponeringen er udformet, som i regnskabet kommer i forlængelse af resultatopgørelsen.

Yderligere er der beskrevet i anvendt regnskabspraksis, at forslag til udbytte for regnskabsåret er indregnet under egenkapitalen.

Den nye ÅRL

Med implementeringen af den nye ÅRL, er der ikke længere et krav for regnskabsklasse B virksomheder om, at skulle medtage en egenkapitalopgørelse i årsrapporten. Dette benytter Ejendomsselskabet A/S sig af, da de aflægger årsrapport efter et mindste krav.

Selvom kravet for egenkapitalopgørelse ikke længere er der, skal der stadig ifm. resultatopgørelsen oplyses en resultatdisponering.

Resultatdisponeringen skal stadig opstilles på samme vis, som jf. den gamle ÅRL, hvorfor disponeringen ser magen til ud, blot med ændret tal. Resultatdisponeringen kommer i forlængelse af resultatopgørelsen, hvilket også kan ses i bilag 4.

I anvendt regnskabspraksis står der fortsat, at udbytte indregnes, i en særskilt post, under egenkapitalen.

Investeringssejendom jf. ÅRL §41

For investeringssejendomme, som indregnes efter ÅRL §41, er der de samme regler som for indregning efter ÅRL 38.

Der er ifølge den gamle ÅRL valgmulighed, men et valg af en summarisk egenkapitalopgørelse vil betyde, at der i en særskilt note, skal oplyses, en opgørelse af reserve for opskrivninger, ifølge den gamle ÅRL.

Idet, at der skal opgives en note for reserven for opskrivningerne, vælger Ejendomsselskabet A/S, at oplyse egenkapitalopgørelsen via en fuldstændig egenkapitalopgørelse, da dette vil ophæve kravet om note vedrørende reserve for opskrivninger.

Egenkapitalopgørelse				
Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	500.000	3.400.000	7.403.495	600.000
Betalt udbytte	0	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	204.701	600.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	3.400.000	7.608.196	600.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Beregning 17: Egenkapital jf. den gamle ÅRL (bilag 6)

I egenkapitalopgørelsen ovenfor, kan der ses, at reserven for opskrivninger indgår i præsentationen. Endvidere ses der, at der oplyses, at der ikke har været ændringer i selskabskapitalen, de tidligere regnskabsår, som den gamle ÅRL foreskriver der skal oplyses. Ved et valg af den fuldstændige egenkapitalopgørelse, skal der også oplyses en resultatdisponering ifm. resultatopgørelsen, hvilket kan ses i bilag 6.

I anvendt regnskabspraksis oplyses der, at forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapital, hvilket kan ses i bilag 6.

Den nye ÅRL

Med implementeringen af den nye ÅRL, sker der stort set intet ift. oplysningskravet. Der er, som tidligere beskrevet, intet krav om en egenkapitalopgørelse jf. den nye ÅRL, men blot en resultatdisponering ifm. resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Reserve for opskrivninger	-68.000	-68.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	272.701	239.287
I alt	804.701	771.287

Beregning 18: Forslag til resultatdisponering jf. den nye ÅRL (bilag 7)

I ovenstående beregning, ses der hvorledes, resultatdisponeringen for Ejendomsselskabet A/S ser ud jf. den nye ÅRL. Ud af resultatdisponeringen, kan der udledes en ændring ift. den gamle ÅRL.

Den nye ÅRL foreskriver, som tidligere beskrevet, at reserven for opskrivninger skal reduceres i takt med, at opskrivningen på investeringsejendommen afskrives.

Den nye ÅRL foreskriver som sagt, at en egenkapitalopgørelse kan undlades i årsrapporten. En undladelse, vil derimod betyde, at et selskab med investeringsejendomme, der opskrives til dagsværdi, skal oplyses en note, men reserve for opskrivninger. Af denne årsag, vælger Ejendomsselskabet A/S fortsat, at oplyse egenkapitalen via en fuldstændig egenkapitalopgørelse, hvorfor en note vedr. reserve for opskrivninger ikke er påkrævet.

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	500.000	3.264.000	7.539.495	600.000
Betalt udbytte	0	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-68.000	272.701	600.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	3.196.000	7.812.196	600.000

Beregning 19: Egenkapitalopgørelse jf. den nye ÅRL (bilag 7)

I ovenstående beregning, kan der ses, hvorledes egenkapitalopgørelsen udarter sig, med implementeringen af den nye ÅRL. Her ses, at reserve for opskrivninger reduceres løbende med opskrivningen på investeringsejendommen afskrives samt det overførte resultat bliver større ift. det overført resultat fra den gamle ÅRL.

Ændringen af den anvendte regnskabspraksis bliver nævnt, som et af de første punkter i den anvendte regnskabspraksis i årsrapporten. Her nævnes der, som også kan læses i bilag 7, at sammenligningstallene ændres, men uden påvirkning af årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Yderligere skal der i anvendt regnskabspraksis stadig angives, at forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes på en særskilt post under egenkapitalen.

Delkonklusion

Præsentationen for egenkapitalen er det samme som ved aflæggelse efter den gamle ÅRL.

Oplysningskravet for egenkapitalen, er derimod ændret for Ejendomsselskabet A/S. Der er ikke længere valgmulighed mellem den summariske egenkapitalopgørelse og den fuldstændige egenkapitalopgørelse, men derimod er der intet krav om, at oplyse en egenkapitalopgørelse, da dette er blevet lavet til en valgmulighed.

Yderligere er det nu et oplysningskrav, at der er en resultatdisponering i forbindelse med resultatopgørelse, hvor der før kunne omgås, ved oplysning via den summariske egenkapitalopgørelse.

For indregning af investeringsejendomme efter ÅRL §41 er der stadig et oplysningskrav vedr. reserve for opskrivninger. Dette vælges at neutraliseres ved en oplysning af den fuldstændige egenkapitalopgørelse. Ved denne løsning vises der, at yderligere en lempelse, da der ikke skal oplyses ændringen i selskabskapitalen for de 4 foregående regnskabsår.

Endvidere er der foretaget en lempelse af reserven for opskrivninger, således denne reduceres løbende med afskrivningerne på opskrivningen.

Analyse af nøgletal

I denne del af afhandlingen, vil der blive analyseret, hvilken indvirkning den nye ÅRL har på de beregnede nøgletal, ud fra årsrapporten.

Fastlæggelse af betydelige nøgletal

Regnskabsbrugerne for et ejendomsselskab kan grænses ned til nogle få individer.

Ejerne: Ejere har til interesse at få det størst mulige afkast af deres investeringer. Disse har fokus på rentabiliteten med egenkapitalens forrentning som hovedfokus.

Banken: Denne har til interesse at låne penge ud til selskabet, for at tjene på deres udlån. Banker har derved fokus på, hvorvidt rentabiliteten er til stede, samt hvor store lån selskabet i forvejen besidder. Dette kan koges ned til, et fokus på rentabilitet og virksomhedens kapitalstruktur. Rentabiliteten består af årets resultat, afkast- og overskudgraden, egenkapitalens forrentning, hvor der ved kapitalstrukturen kigges på soliditet- og likviditetsgraden samt kapitalbindingen.

Analyse af ændringer ved indregning efter ÅRL §38

Alle nøgletallene, for ændringerne vedr. implementering af den nye ÅRL, ved indregning efter ÅRL §38, er udregnet efter bilag 3, 4 og 5.

Afkastgraden

Rentabiliteten er et vigtigt område for både ejere og banken. Her er afkastningsgraden et vigtigt nøgletal, som viser hvor stort et afkast selskabet generer ift. den investering der er foretaget.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Afkastningsgrad	1,10%	2,62%	2,62%
Indekstal	100	237	237
2015			
Afkastningsgrad	3,88%	3,88%	2,60%
Indekstal	100	100	67

Beregning 20: Afkastgraden (bilag 9)

Ud fra ovenstående opstilling, af de beregnede afkastgrader, kan der ses, at afkastkravet ifølge den gamle ÅRL er meget svingende. Afkastgraden for den gamle ÅRL har et udsving på 2,88 procentpoint, hvor der for den nye ÅRL er sket en udjævning af udsvingene. Denne udjævning sker udelukkende på baggrund af ændringen af indregningsmetoden for de tilknyttede gældsforpligtelser til investeringsejendommen, hvor der ikke længere skal indregnes til dagsværdi. Denne ændring giver et mere retvisende billede af, hvordan selskabets drift, idet selskabet ikke regulere investeringsejendommen hvert år, da det kun er små uvæsentlige udsving der forekommer ved dagsværdiberegningen.

Sort på hvidt, medfører implementeringen af den nye ÅRL et fald i afkastgraden på -1,28 procentpoint i 2015 og en stigning på +1,52 i 2016, hvilket samlet giver en stig på +0,24 procentpoint. Dette må konkluderes, at være en uvæsentlig ændring samlet set.

Ifølge beregningen, vises det, at amortisering af kursreguleringen er en bedre løsning for selskabet, hvis der udelukkende ses på afkastkravet. Her tages det bedste fra begge love, idet der ikke tilpasses sammenligningstal, men samtidig ikke kursreguleres i 2016 jf. den nye ÅRL. Årsagen til, at amortiseringen får det bedste fra begge love, er fordi der ikke afdrages på største delen af gælden, før den 10-årige afdragsfrihed udløber for det store realkreditlån.

Hvis der udelukkende ses på afkastkravet, giver det en ændring på +1,52 procentpoint i 2016 og en fastholdelse af afkastgraden i 2015. Dette giver i alt en stigning på +1,52 procentpoint.

Overskudsgrad

I en vurdering af rentabiliteten bør overskudsgraden også indgå. Overskudsgraden fortæller kort sagt, hvor stor en procentdel af nettoomsætningen der bliver til et økonomisk resultat. I beregning kigges der bort fra finansielle poster, da der ikke vurderes på finansiering når det gælder hvor stor en driftsøkonomiske gevinst selskabet producerer på baggrund af nettoomsætningen.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Overskudsgrad	43,96%	65,01%	65,01%
Indekstal	100	148	148
2015			
Overskudsgrad	84,11%	82,39%	66,00%
Indekstal	100	98	78

Beregning 21: Overskudsgraden (bilag 9)

Beregningen af overskudsgraden ifølge ovenstående, giver umiddelbart det samme resultat, som følge som af beregningen af afkastgraden. Ved beregningen af overskudsgraden ses, at der sker en udjævning af resultaterne. Dette sker igen på baggrund af den fjernede kursregulering i resultatopgørelsen og den dertil ikke regulerede ejendom.

Talmæssigt giver ændringen af ÅRL et fald på -18,11 procentpoint, på baggrund af sammenligningstallene samt en stigning på +21,05 procentpoint i 2016. Samlet giver ændringen en stigning på +2,94 procentpoint. Dette betyder, at selskabet, på baggrund af ændring i ÅRL, er blevet en mere rentabel virksomhed i helhed.

I henhold til overgangsbestemmelsen om amortisering af kursreguleringen, giver det ligesom ved afkastgraden en fordel for selskabet, da der ikke afdrages på størstedelen af gælden. Her ses, at den fordelagtige overskudsgrad for 2015 fastholdes og ændringen i anvendt regnskabspraksis giver den fordelagtige overskudsgrad i 2016 ligeledes.

På baggrund af beregningen af overskudsgraderne ses, at der er en stigning på +21,05 procentpoint i 2016 og ingen ændringen i 2015, hvilket giver en samlet stigning på +21,05 procentpoint i alt.

Hvis der, ligesom ved afkastgraden, kun ses på dette ene nøgletal, ville amortiseringen af kursreguleringen give det bedste resultat.

Egenkapitalens forrentning

Egenkapitalens forrentning er det nøgletal som for de fleste ejere vil betyde mest i sammenhæng med størrelsen af årets resultat før skat. Det er her ejerne kan se, hvilken forrentning deres investering får i selskabet, frem for ved en investering i obligationer eller anden investering.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Egenkapitalens forrentning	5,31%	12,26%	10,38%
Indekstal	100	231	195
2015			
Egenkapitalens forrentning	19,32%	19,32%	10,20%
Indekstal	100	100	53

Beregning 22: Egenkapitalens forrentning (bilag 9)

Ovenstående beregning, som også er set ved afkast- og overskudsgraden, viser en udjævning af årene. Der er en mere ensartet forrentning årene imellem, ligesom ejendomsdriften i sine realitet er.

Beregningen viser et fald i forrentningen for overgangen til den nye ÅRL for 2015, hvor der er et stort fald i 2016 for indregning efter den gamle ÅRL. For 2016 er den nye ÅRL mere kontinuerlig og fortsætter i ca. samme forrentning som for 2015.

Talmæssigt viser det et fald på -9,13 procentpoint i 2015 og en stigning på +5,07 procentpoint i 2016. Dette giver et samlet fald på -4,06 procentpoint for implementeringen af den nye ÅRL.

Amortiseringen af kursreguleringen viser sig her igen at være den, som viser den største forrentning. For 2015 er forrentningen den samme som for den gamle ÅRL, da der ikke reguleres sammenligningstal. I 2016 vises der en stigning i forrentning affødt af et større resultat pga. der ikke længere indregnes kursregulering i resultatopgørelsen.

Ændringen ved amortisering giver en stigning samlet +6,95 procentpoint.

Sort på hvidt, hvis der udelukkende ses på nøgletallet uden sammenhæng med resten af regnskabet, udviser amortiseringen en meget større forrentning af den egenkapitalen.

Hvis der kigges på årsagen til denne forvrænget syn på det ellers samme likviditetsmæssige resultat, skal der kigges forholdet mellem årets resultat og egenkapitalen.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Egenkapital	10.477.560	11.078.478	13.041.735
Indekstal	100	106	124
Frie midler på egenkapitalen	9.977.560	10.578.478	12.541.735
Indekstal	100	106	126
Årets resultat før skat	560.938	1.331.346	1.331.152
Indekstal	100	237	237
2015			
Egenkapital	10.639.489	10.639.489	12.602.897
Indekstal	100	100	118
Frie midler på egenkapitalen	10.139.489	10.139.489	12.102.897
Indekstal	100	100	119
Årets resultat før skat	1.958.322	1.958.322	1.309.414
Indekstal	100	100	67

Beregning 23: Egenkapital og Resultat før skat (bilag 9)

Ifølge ovenstående beregning, kan årsagen til det forvrænget billede, som egenkapitalens forrentning giver af selskabets resultat. Her kan ses, at ved ændringen jf. overgangsbestemmelsen ikke får en ændret egenkapitalens størrelse, hvorimod der ved ændringen af sammenligningstallene, sker der en forøgelse af egenkapitalen.

Egenkapitalens forrentning kan derfor konkluderes, at skal ses sammen med den aktuelle størrelse af egenkapitalen. Hvis der ses på dette samlet, må der vurderes, at en ændring af sammenligningstallene giver større frie midler på egenkapital, hvorfor der kan udloddes yderligere udbytte, hvis selskabets ejere finder dette interessant.

Likviditetsgrad

Likviditetsgraden viser i alt sin enkelthed, om selskabet er i stand til, at betale alle deres kortfristet gældsforpligtelser inden for det næste år, hvis selskabet ophørte med at drive virksomhed.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Likviditetsgrad	69,75%	69,74%	69,75%
Indekstal	100	100	100
2015			
Likviditetsgrad	62,23%	62,23%	62,23%
Indekstal	100	100	100

Beregning 24: Likviditetsgraden (bilag 9)

Beregningsen, for likviditetsgraden, viser et ensartet resultat trods implementeringen af den nye ÅRL. Det eneste udsving der er kan ses, er ved amortiseringen af kursreguleringen. Dette skyldes i alt sin enkelthed, at amortiseringen indregnes i den kortfristet del af den langfristet gældsforpligtelse, hvilket giver en meget lille ændring.

Likviditetsgraden har en hovedregel der siger, at den gerne mindst skal være 100%, i tilfælde af selskabet skulle lukke, da der derved kan betales alle kreditorer. Denne betragtning gælder ikke fuldt ud for en igangværende virksomhed.

I en virksomhed, der er going concern, der har med udlejning at gøre, ville det være usædvanligt, hvis alle lejere opsiger deres lejemål i samme år uden tilgang af nye lejere. Derfor bør en vurdering af likviditetsgraden for en going concern virksomhed, vurderes med et øje på deposita og forudbetalte huslejer idet, at det ikke vurderes at være et beløb der skal udbetales, da der ved afgang ligeledes kommer tilgang i deposita og forudbetalte huslejer.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.390.304	1.390.304
Indekstal	100	100	100
Kortfristet gæld	1.929.811	1.930.006	1.929.811
Indekstal	100	100	100
2015			
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.291.515	1.291.515	1.291.515
Indekstal	100	100	100
Kortfristet gæld	1.614.687	1.614.687	1.614.687
Indekstal	100	100	100

Beregning 25: Forudbetalinger fra kunder og kortfristet gæld (bilag 9)

Jf. ovenstående, kan der belyses, at de forudbetalte huslejer og deposita står for ca. 72% af de kortfristet gældsforpligtelser, hvorfor likviditetsgraden for 2016 på ca. 70% burde lyde på 249%.

Soliditetsgrad

Soliditetsgraden er et redskab til, at vurdere selskabets kapitalstruktur. Herudfra kan der vurderes hvor god en modstandsstyrke selskabet har til hvis der skulle opstå modgang. Endvidere kan der ud fra soliditetsgraden fastslås hvor stor en del af selskabets drift der er finansieret af fremmedkapital.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Soliditetsgrad	20,54%	21,72%	25,57%
Indekstal	100	106	124
2015			
Soliditetsgrad	21,01%	21,01%	24,89%
Indekstal	100	100	118

Beregning 26: Soliditetsgraden (bilag 9)

Beregningen af soliditetsgraden viser for udviklingen, som også blev kort behandlet under egenkapitalens forrentning. I beregningen kan ses, at soliditetsgraden er steget for implementeringen af den nye ÅRL. Dette skyldes nettoeffekten af ændringen for anvendt regnskabspraksis, som føres over overført resultat.

Talmæssigt giver ændringen af ÅRL en stigning på +3,88 procentpoint, på baggrund af sammenligningstallene samt en stigning på +5,03 procentpoint i 2016. Rundt regnet kan det henledes til, at kursreguleringen som tidligere stod som fremmed kapital, nu er blevet til egenkapital pga. den nye ÅRL.

Soliditetsgraden, for amortisering af kursreguleringen, viser et mindre udsving i 2016. I 2016 er soliditetsgraden steget med +1,18 procentpoint, hvor den er den samme som den gamle ÅRL i 2015. Stigningen skyldes det større resultat, hvor kursregulering er negativ for den gamle ÅRL.

Kapitalbindingsgrad

Kapitalbindingsgraden er et udtryk for, hvor stor en belåning der er foretaget i aktiverne. Dette frembringes ved at dividere den tilknyttede gæld til investeringsejendommen med selve investeringsejendommen.

	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
2016			
Kapitalbindingsgrad	78,27%	76,72%	71,65%
Indekstal	100	98	92
2015			
Kapitalbindingsgrad	77,53%	77,53%	72,46%
Indekstal	100	100	93

Beregning 27: Kapitalbindingsgraden (bilag 9)

For beregningen af ses der den samme ændring som før er nævnt. Her kan der ses, at kursreguleringen ikke længere har betydning for selskabets gældsforpligtelser. For den gamle ÅRL, har gældsforpligtelsen en unaturlig udvikling ift. at der ikke optages yderligere gæld ejendommen i 2016 samt ejendommen falder ikke i værdi, men alligevel stiger kapitalbindingsgraden. Dette skyldes udelukkende kursreguleringen. Hvis der kigges på den nye ÅRL, både amortisering af kursreguleringen og ændring af sammenligningstallene, falder kapitalbindingsgraden fra 2015 til 2016.

Ændringen fra den gamle ÅRL til den nye ÅRL er for 2015 et fald på -5,07 procentpoint, hvor ændringen i 2016 er -6,62 procentpoint.

For amortiseringen sker der ligeledes et fald i 2016, hvor kursregulering ikke foretages længere, hvilket resulterer i, at udviklingen i gælden virker mere naturlig.

Analyse af ændringer ved indregning efter ÅRL §41

Indførelsen af den nye ÅRL ift. indregning efter ÅRL §41, har ifølge foregående afsnit, ikke haft den store indvirkning på årsrapporten. Her blev det konstateret, at den eneste mærkbare ændring, er på egenkapitalen hvor der er sket en lempelse af reglerne for reserver for opskrivninger.

På baggrund af disse oplysninger, vælges der ikke at behandle de generelle nøgletal for indregning efter ÅRL §41, da disse vil give ensartet resultater i beregningerne⁶.

	Den gamle årsregnskabslov	Den nye årsregnskabslov
2016		
Egenkapital	12.108.196	12.108.196
Indekstal	100	100
Frie midler på egenkapitalen	8.208.196	8.412.196
Indekstal	100	102
2015		
Egenkapital	11.903.495	11.903.495
Indekstal	100	100
Frie midler på egenkapitalen	8.003.495	8.139.495
Indekstal	100	102

Beregning 28: Egenkapitalen (bilag 10)

Ved lempelsen, som følge af den nye ÅRL, tilnærmer §41 sig lidt mere §38. Der kan ses at der overføres bundne midler til de frie midler, overført resultat. Dette er et vigtigt element for ejerne. Her ses hvor stor en del der er mulig at udlodde i udbytte.

Lempelsen giver på den korte bane ikke de store ændringer. Her er det blot 2% af den samlede opskrivning, der kan udloddes ekstra hvert år, ifølge Ejendomsselskabet A/S' anvendt regnskabspraksis. Dette udgør dertil kun 8,45% af det samlede resultat efter skat for året. Dette kan virke som en dråbe i havet, hvis der kigges kortsigtet. Med de langsigtede briller på, gør lempelsen

⁶ Beregning af nøgletal for indregning efter ÅRL §41 kan ses i bilag 12.

en rigtig stor forskel. Her giver det ejerne mulighed for at udlodde hele opskrivningen, som ved §38, fremfor opskrivningen først kan udbetales ved salg af ejendommen.

Delkonklusion

Nøgletallene for årsrapporten med investeringsejendomme der indregnes efter §38, er alle forbedret på nær egenkapitalens forrentning, for ændring af sammenligningstallene.

Egenkapitalens forrentning giver en samlet forrentning på 25,66% via den gamle ÅRL, hvor den nye ÅRL giver en forrentning på 21,64% ved ændring af sammenligningstallene. Der sker derimod en udjævning af årenes forrentninger, så der forekommer en mere stabil indtjening, hvilket ligeledes er gældende for afkasts- og overskudsgraderne. Ydermere forbedres soliditets- og kapitalbindingsgraderne ved implementeringen af den nye ÅRL.

Nøgletallene for årsrapporten med investeringsejendomme der indregnes efter §41, giver fuldt ud de samme resultater som for nøgletallene der er beregnet på baggrund af den gamle ÅRL.

Ændringer som implementeringen af den nye ÅRL bringer, ændre udelukkende på den bundne og de frie reserver på egenkapitalen, så de frie reserver bliver større – og de bundne tilsvarende mindre.

Vurdering af regnskabsbrugers opfattelse af årsrapporten

Dette afsnit vil, ligesom i alle de andre afsnit, blive delt op i to dele. En del, der vil behandle indregningen af investeringsejendommen efter ÅRL §38 og en del, der vil behandle indregningen efter ÅRL §41.

Indregning efter ÅRL §38

Oplysningskrav og præsentation i årsrapporten

I forbindelse med implementeringen af den nye ÅRL, er der kommet nogle nye oplysningskrav for årsrapporten samt ændringer til præsentationen. Disse ændringer er behandlet i de tidligere afsnit.

I de forrige afsnit, hvor præsentation og oplysninger blev behandlet, er kun to synlige ændringer i årsrapporten ift. aflæggelse efter den gamle ÅRL. Disse er, at der ikke længere er et krav om, at egenkapitalopgørelsen skal oplyses og at der er kommet yderligere oplysningskrav om indregning- og måling af investeringsejendommen til dagsværdi.

Det tidligere krav om oplysning af egenkapitalopgørelsen i årsrapporten, vurderes ikke til at give anledning til en ændret opfattelse af årsrapporten for de primære regnskabsbrugere. Dette vurderes der ud fra, at de oplysninger som der ville fremgå af en egenkapitalopgørelse, allerede er vist i årsrapporten via resultatdisponeringen og balancen. Samtidig er der ikke krav om sammenligningstal i egenkapitalopgørelsen, hvorfor de ændrede sammenligningstal for 2015 ved ændring af anvendt regnskabspraksis stadig ikke ville blive vist i egenkapitalopgørelsen. Den afledte effekt på årsrapporten, for ændringen af anvendt regnskabspraksis ses i en beskrivelse under anvendt regnskabspraksis. Dette vurderes der, at banken godt vil kunne se sig ud af, og derved ikke vil have indvirkning på deres opfattelse af årsrapporten. Ligeledes vurderes det ikke, at være et element af årsrapporten, som ejere vil tænke meget over.

Det tilkomne oplysningskrav for indregning og måling af investeringsejendommen til dagsværdi, vurderes ligeledes ikke at have den store betydning for ejere, da de i store dele af vejen kender til den bagved liggende beregning. Banken vurderes derimod at kunne få større indsigt i selskabets indregning af investeringsejendommen. Idet, at der i årsrapporten kommer til at stå, hvilken normalindtjening investeringsejendommen producerer samt hvilken diskonteringsfaktor der er

fastsat, vil banken kunne vurdere hvorvidt de er af samme opfattelse, om investeringsejendommens værdiansættelse.

Alt i alt giver ændringer af præsentation og oplysningskravet en mindre forbedring af bankens opfattelse af selskabets årsrapport, hvor ejerne derimod er i status quo.

Nøgletal for årsrapport

I denne del af vurderingen af den nye ÅRL' indvirkning på regnskabsbrugernes opfattelse, er det nødvendigt for overskueligheden og vurderingen, at den bliver delt op for de to overgangsmetoder: Regulering af sammenligningstallene og amortisering af kursreguleringen.

Regulering af sammenligningstallene

Ifølge den tidligere udarbejdet analyse af nøgletallene for de beregnede årsrapporter, bilag 3-5, er det en overvejende positiv ændring ved implementeringen af den nye ÅRL.

For nøgletallene, afkasts- og overskudsgrade, er begge udjævnet for de to regnskabsår. De to nøgletal tilnærmer sig mere det likviditetsmæssige resultat af selskabets drift, hvilket gør, at opfattelsen af årsrapporten ikke er lige så svingende, som ved aflæggelse efter den gamle ÅRL. Dette må siges, at være en positiv ændring af opfattelsen af nøgletallene, som resultatet bliver vurderet ud fra.

Egenkapitalens forrentning er ligeledes udjævnet og viser nu nærmere den likviditetsmæssige forrentning af egenkapitalen, men alligevel giver dette nøgletal en negativ opfattelse af årsrapporten for ejere. Ved den gamle ÅRL, viste forrentningen af egenkapitalen sig at give 25,66% over de to regnskabsår, hvor den nye giver en forrentning over de to år på 21,64%. Bankens opfattelse af egenkapitalens forrentning bør forbedres ved implementering af den nye ÅRL. Dette vurderes på baggrund af, at der vises en stabil forrentning via den nye ÅRL, hvor den gamle ÅRL gav udtryk for, at det var en meget svingende indtjeningen.

Likviditetsgraden har ingen betydning for vurderingen af hvorvidt regnskabsbrugerens opfattelse af årsrapporten, da denne er akkurat af samme værdi som ved aflæggelse efter den gamle ÅRL.

Soliditetsgraden giver, ligesom nøgletallene for vurderingen af resultatet, en positiv ændret opfattelse. Her vises der, at selskabet er blevet 5,03 procentpoint bedre sikret mod dårlige tider, hvilket er en stor ændring.

Endvidere er opfattelsen af kapitalbinding også forbedret. Her er der et udtryk for, at investeringsejendommen er mindre belånt end ved aflæggelse efter den gamle ÅRL. Jf. den nye ÅRL burde der være 5,62 procentpoint større råderum i ejendommens værdi ift. tidligere.

Yderligere vil der ved et blik på regnskabstallene kunne ses, at det overførte resultat er blevet væsentligt større, hvilket giver både ejere og banken, en forbedret opfattelse af årsrapporten. Ejerne fordi der er et større overført resultat at udlodde udbytte af og banken, fordi selskabet virker bedre polstreret, som også blev afledt af den forbedret soliditetsgrad.

Amortisering af kursreguleringen

Overgangsbestemmelsen for amortisering af kursregulering giver lidt en blandet billede af den nye- og den gamle ÅRL.

Afkasts- og overskudsgraderne viser for klar forbedret opfattelse af årsrapporten. Dertil giver egenkapitalens forrentning den samme forbedret opfattelse, med en stor stigning i 2016.

Soliditetsgraden giver ligeledes en forbedret opfattelse, ved en stigning i 2016, eftersom den negative kursregulering ikke indregnes i årets resultat og der derved overføres et større resultat til egenkapitalen.

Kapitalbindingsgraden giver også en forbedret opfattelse af årsrapporten, i og med den negative kursregulering, der bliver ført ved aflæggelse efter den gamle ÅRL, ikke bliver ført via overgangen til den nye ÅRL.

Indregning efter ÅRL §41

Når det gælder implementeringen af den nye ÅRL, for selskaber der indregner investeringsejendomme til kostpris med opskrivning til dagsværdi, er der ikke mange ændringer for årsrapporten. Nøgletallene er fuldstændig ens og oplysningskravene er det kun oplysningen vedr. ændringer i selskabskapitalen i løbet af de sidste 5 år, som er ændret.

Hvis der udelukkende kigges på oplysningskrav og nøgletal afledt af årsrapportens poster, kan der konkluderes, at regnskabsbrugernes opfattelse af selskabets årsrapport ikke er ændret. Men, hvis der kigges ind bag nøgletallene og kigger på egenkapitalen, er der et enkelt punkt, som måske vil kunne ændre ejernes opfattelse af årsrapporten.

Ændringen vedr. reserve for opskrivninger har hidtil været en post der har været urørlig for selskaber, hvor investeringsejendommen aldrig ville blive solgt. Dette fordi det er en bunden reserve, som udelukkende kunne opløses eller nedskrives, hvis den opskrevne investeringsejendom blev solgt, eller hvis investeringsejendommen blev vurderet til at være mindre værd, og derfor skulle nedskrives. Med implementeringen af den nye ÅRL, indføres det, at reserve for opskrivninger reduceres med afskrivningerne. Dette betyder, at reserve for opskrivninger løbende bliver overført til de frie reserver jf. den nye ÅRL. Dette er oplagt noget, som er interessant for ejerne af selskabet. Ved ændringen er der en udsigt til, at kunne få fingrene i de 3,4 mio. DKK der tidligere har været urørlige for udbytte udlodning, uden at skulle ændre anvendt regnskabspraksis til indregning til dagsværdi jf. ÅRL §38.

Banken, som er en anden primær regnskabsbruger, vil umiddelbart ikke have en ændret opfattelse af årsrapporten i regnskabsåret 2016. Alle nøgletal er ens, samt oplysningskravene er stort set de samme. I princippet kan banken være ligeglade med hvor stor en del af egenkapitalen der er frie midler og dertil står i bundne reserver. Banken ser mest af alt efter, om det er en rentabel virksomhed hvilke likviditets- og soliditetsgrader årsrapporten viser. Fremover kan ændringen have indvirkning på bankens opfattelse, hvis de ny fundne frie midler bliver udloddet i udbytter og selskabets soliditetsgrad dermed svækkes.

Overordnet set, vil ejere have en mere positiv opfattelse af årsrapporten ved implementering af den nye ÅRL, hvor banken vil være i status quo.

Delkonklusion

Overordnet giver implementeringen af den nye ÅRL en forbedret opfattelse af årsrapport for regnskabsbrugerne.

Ejerne for en bedre årsrapport, ved at der med den nye ÅRL, kommer en større mængde frie reserver på egenkapitalen. §41 investeringsejendomme tilføjer de ekstra frie reserver gennem den bundne reserve for opskrivninger, hvor §38 investeringsejendomme får de ekstra tilføjede frie midler via ændringen af sammenligningstillene og derved eliminering af den negative kursregulering af gældsforpligtelserne tilknyttet investeringsejendommen.

Banken får ligesom ejerne en forbedret opfattelse af årsrapporten, hvor investeringsejendommen indregnes efter §38. Her forbedres stort set alle nøgletallene beregnet ud fra årsrapporten, hvilket

giver banken et mere positiv opfattelse af selskabets økonomiske tilstand. Her ligges der især vægt på den mindsket kapitalbindingsgrad og den forhøjet soliditetsgrad. Dertil giver udjævningen en afkasts- og overskudsgraden samt egenkapitalens forrentning en opfattelse af, at selskabet er mere velfungerende og skaber et solid resultat år for år.

Årsrapporten for investeringsejendomme der indregnes efter §41 giver ingen ændret opfattelse hos banken, da alle nøgletal forbliver som beregnet for den gamle ÅRL. Endvidere er der ikke de store ændringer i præsentation og oplysningskravet for den type investeringsejendoms årsrapport.

Konklusion

Den nye ÅRL har indført en række stramninger og dertil også lempelser, når det gælder regelændringerne ift. selskaber der har investeringsaktivitet som hovedaktivitet.

En af de stramninger, som skulle ramme en stor del af selskaberne, hvis hovedaktivitet er investeringsaktivitet, er en skærpelse af, hvorledes omsætningen skal beregnes for valg af regnskabsklasse. Dette er en skærpelse, som ikke kommer til at ramme Ejendomsselskabet A/S' valg af regnskabsklasse, da selskabets regnskabstal ikke overstiger de nye beløbsgrænser.

De materielle anlægsaktiver, hvilket i Ejendomsselskabet A/S er investeringsejendomme, er der ikke sket de store ændringer for. Investeringsejendomme der indregnes efter ÅRL §41, er der slet ingen ændringer til, hvorimod investeringsejendomme der indregnes efter ÅRL §38 er der kommet en stramning i form af et yderligere oplysningskrav. Dette oplysningskrav omhandler en note, hvori de centrale forudsætninger for dagsværdiberegningen skal oplyses, foruden den allerede oplyste indregningsmetode i anvendt regnskabspraksis.

Gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, der er indregnet efter ÅRL §38, har hidtil været målt til dagsværdi. Dette ændres ifølge den nye ÅRL, så der fremover skal måles til amortiseret kostpris. Denne lovændring er med tilbagevirkende kraft, hvilket betyder sammenligningstallene i årsrapporten skal tilrettes hertil. I tilfælde af, at der ikke kan ske tilretning af sammenligningstallene, er der indført en overgangsbestemmelse. Overgangsbestemmelsen tillader at indregne den sidst aflagte årsrapports, før 01.01.2016, værdi af gældsforpligtelserne som ny amortiseret kostpris. Kursreguleringen skal amortiseres over gældsforpligtelsen restløbetid.

Gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, der er indregnet efter ÅRL §41, sker der ingen ændringer til, hvilket der yderligere ikke gøres for oplysningskravet.

For egenkapitalen sker der en lempelse ift. oplysningskravet. Her er der ikke længere påkrævet en egenkapitalopgørelse. Hvis der tilvælges, at vise en egenkapitalopgørelse, skal dette være en fuldstændige egenkapitalopgørelse, da den summariske er udgået. Endvidere skal der ikke ske oplysning om ændring i selskabskapitalen for de foregående 4 år, som der hidtil har skulle. Uanset om egenkapitalopgørelsen vises, skal der være en resultatdisponering i forbindelse med resultatopgørelsen.

Egenkapitalen for selskaber med investeringsejendomme, der er indregnet efter ÅRL §41, har hidtil haft en bundet reserve på egenkapitalen. Denne reserve er tilsvarende opskrivningen på investeringsejendommen, som ikke kunne røres medmindre investeringsejendommen bliver solgt. Reserven vil ved en lempelse jf. den nye ÅRL, løbende blive overført til de frie reserver. Reserven for opskrivninger vil reduceres med de afskrivningerne der foretaget på opskrivningen af investeringsejendommen.

Nøgletallene for selskabets årsrapport, giver overvejende en positiv ændring, som følge af ændringerne ved implementeringen af den nye ÅRL. For selskaber med investeringsejendomme som indregnes efter §38, sker der en udjævning af afkasts- og overskudsgraderne og egenkapitalens forrentning. Yderligere sker der en forbedring af kapitalbindings- og soliditetsgraderne, som følge af den ændrede praksis af indregningen for gældsforpligtelserne.

Nøgletallene for selskaber med investeringsejendomme som indregnes efter §41, er ikke ændret efter implementeringen af den nye ÅRL. Dette er de ikke fordi, den nye ÅRL udelukkende flytter nogle bundne reserver til at være frie midler på egenkapitalen, hvilket ikke medfører talmæssige ændringer for årsrapporten.

Ændringerne som følge af implementeringen af den nye ÅRL er udelukkende af positiv karakter ift. opfattelsen af årsrapporten. Ejerne får større frie midler på egenkapitalen uanset hvilken indregningsmetoder, der er anvendt for investeringsejendommen. Banken får opfattelsen af, at selskabet er mere solidt og ikke skaber lige så svingende resultater, som det fremgår af årsrapporten jf. den gamle ÅRL, når investeringsejendomme indregnes efter ÅRL §38.

Alt i alt, kommer implementeringen af den nye ÅRL med nogle få grundlæggende ændringer til årsrapporten, hvilket alle giver årsrapporten er forbedret informationsniveau. Ændringer er yderligere kun af positiv karakter for selskabets årsrapporten, hvorfor betydningen vurderes til at være positiv med implementering af den nye ÅRL, som bydes velkommen med åbne arme fra Ejendomsselskabets A/S' side.

Perspektivering

I forbindelse med udarbejdelsen af denne afhandling, er jeg faldet en række yderligere forhold som der kunne være spændende at undersøge.

Denne afhandling har omhandlet selskaber med hovedaktivitet i investering i fast ejendom. Det kunne være spændende at undersøge, hvorledes den nye ÅRL har indvirkning på selskaber med investering i fast ejendom som biaktivitet. Undersøge om det har samme betydning for disse selskaber ved implementeringen af den nye ÅRL.

Endvidere ville det være interessant at undersøge de to indregningsmuligheder, Investeringsejendomme jf. ÅRL §38 vs. ÅRL §41, for, hvilken af disse indregningsmetoder der giver mest mening for ejere og andre regnskabsbrugere.

Ved implementeringen af den nye ÅRL, ændres anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme som indregnes efter ÅRL §38. I denne sammenhæng, ville det være interessant at undersøge, hvorvidt det er det retvisende billede, at overgå til amortiseret kostpris fremfor dagsværdi, når de tilknyttede aktiver indregnes til dagsværdi.

I tilfælde hvor selskaber, med hovedaktivitet og biaktivitet, indgår i en koncern, vil det være interessant at undersøge, hvilke ændringer implementeringen af den nye ÅRL skaber for moderselskaber samt hele koncernforholdet.

Referenceliste

Lovgivninger og standarder

Årsregnskabsloven, LBK nr. 1580 af 10/12/2015:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=175792>

Lov om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love, LOV nr. 738 af 01/06/2015:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=170627>

Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder, FSR – danske revisorer's Regnskabstekniske Udvalg, marts 2016:

http://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Regnskaber/Standarder%20og%20vejledninger/Danske%20regnskabsvejledninger/A%20RV%20for%20klasse%20B%20og%20C_ny%20opdateret%20version_040416

IAS - Internationale regnskabsstandarder, Det Europæiske Fællesskab/Euratom, 3. november 2008.

Bekendtgørelser

Victor Kjær & Carina Gaarde Sørensen: *Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love*, 15. december 2015:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=176452>

Bøger

Ernst & Young: *Indsigt i årsregnskabsloven 2015/16 – EY's praktiske guide til forståelse af loven*, 2. udgave, december 2015

Ernst & Young: *Indsigt i årsregnskabsloven 2016/17 – EY's praktiske guide til forståelse af loven*, 3. udgave, november 2016

Karnov Group Denmark A/S: *Revisorhåndbogen 2015 – REGNSKAB*, 1. udgave, 1. opslag, Zeuner Grafisk, Skejby, juli 2015

Ib Andersen: *Den skinbarlige virkelighed – om vidensproduktion inden for samfundsvidenskaberne*, 2. udgave 2002, Forlaget Samfundslitteratur, 2002

PriceWaterhouseCoopers: *Overblik, Inspiration og Viden – Regnskabshåndbogen 2016*, PwC, november 2015.

PriceWaterhouseCoopers: *Overblik, Inspiration og Viden – Regnskabshåndbogen 2017*, PwC, december 2016.

Hjemmesider

Ditte Moesgaard Jørgensen, *Regnskabsmæssig behandling af lån*, BDO.dk, besøgt d. 28 april 2017:
<https://www.bdo.dk/da-dk/faglig-info/depechen/artikler-2017/regnskabsmaessig-behandling-af-laan>

Depechen, *Ændring af anvendt regnskabspraksis*, BDO.dk, besøgt d. 1. maj 2017:
<https://www.bdo.dk/da-dk/nyheder/depechen-nyt-om-skat-og-moms/aendring-af-anvendt-regnskabspraksis>

SMV Portalen, *Nøgletallenes ABC*, smvportalen.dk, besøgt d. 5. maj 2017:
<http://www.smvportalen.dk/Skat-budget-regnskab/Skat-budget-regnskab/Nogletallenes%20ABC>

Deloitte, *Ændring af årsregnskabsloven*, deloitte.com/dk, besøgt d. 7. maj 2017:
<https://www2.deloitte.com/dk/da/pages/audit/articles/aendring-aarsregnskabsloven.html>

Publikationer

Beierholm: *Den >>nye<< årsregnskabslov – Guide til implementering i 2015 og 2016*, Faglig Udvikling, Beierholm, oktober 2015:
https://www.beierholm.dk/fileadmin/user_upload/pdf/Faglig_udviklingsafd/Beierholm_Guide_til_ny_Aarsregnskabslov_web.pdf

Beierholm: *Regnskabsklasse B – ændringer på paragrafniveau*, Faglig Udvikling, Beierholm:
https://www.beierholm.dk/fileadmin/user_upload/pdf/Faglig_udviklingsafd/170105_Ny_AARL_paragrafniveau_regnskabskl_B_PDF.pdf

Beierholm: *Tjekliste til årsrapporten 2016 for regnskabsklasse B*, Faglig Udvikling, Beierholm, januar 2017:
https://www.beierholm.dk/fileadmin/user_upload/pdf/Faglig_udviklingsafd/Beierholms_Tjekliste_til_aarsrapporten_2016_Regnskabsklasse_B.pdf

Ernst & Young: *Væsentlige ændringer til §38 vedr. investeringsvirksomhed*, EY, november 2015:

[http://www.ey.dk/Publication/vwLUAssets/EY_-_Vaesentlige_aendringer_til_paragraf_38_vedr_investeringsvirksomhed/\\$FILE/EY-aarl-investeringsvirksomhed-november2015.pdf](http://www.ey.dk/Publication/vwLUAssets/EY_-_Vaesentlige_aendringer_til_paragraf_38_vedr_investeringsvirksomhed/$FILE/EY-aarl-investeringsvirksomhed-november2015.pdf)

Ernst & Young: *Ændringer til klassifikation af kort- og langfristet gæld*, EY, december 2015:

[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_-_Aendringer_til_klassifikation_af_kort-_og_langfristet_gæld/\\$FILE/EY-aarl-kort-og-lang-gæld-december2015.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_-_Aendringer_til_klassifikation_af_kort-_og_langfristet_gæld/$FILE/EY-aarl-kort-og-lang-gæld-december2015.pdf)

Kim Tang Lassen & Kasper Elkjær Nielsen: *Ændringer til årsregnskabsloven: Konsekvenser for ejendomsvirksomheder*, PwC, 2015: <https://www.pwc.dk/da/nyt/2015/aendringer-konsekvens-ejendomsvirksomheder.pdf>

PriceWaterhouseCoopers: *Ny overgangsbekendtgørelse ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven*, PwC: <https://www.pwc.dk/da/artikler/2016/01/ny-overgangsbekendtgørelse-ved-implementering-aendringer-aarsregnskabsloven.html>

PriceWaterhouseCoopers: *Årsregnskabsloven – Forslag til den største ændring i 15 år*, PwC, februar 2015: <https://www.pwc.dk/da/publikationer/assets/pwc-aarsregnskabsloven.pdf>

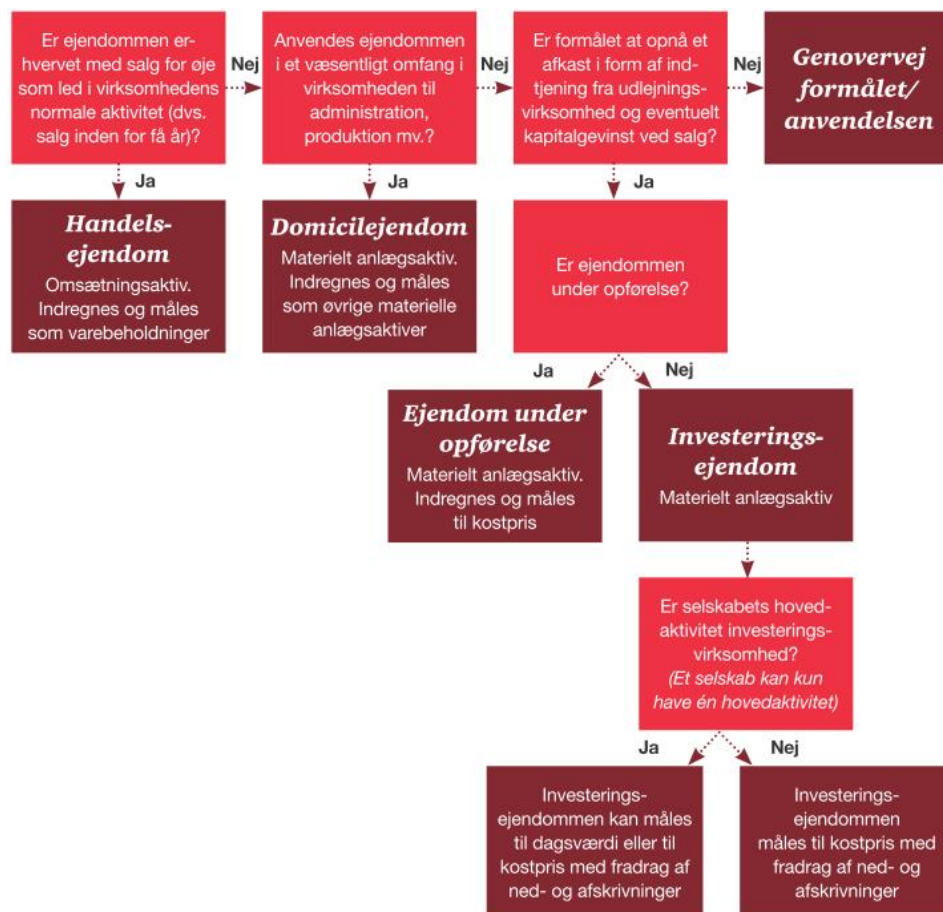
Bilagsoversigt

Bilag 1: Figurer, modeller mv. brugt i afhandlingen	77
Bilag 2: Analyse af beløbsgrænser	79
Bilag 3: Beregnet årsrapport for den gamle ÅRL vedr. §38	80
Bilag 4: Beregnet årsrapport for den nye ÅRL vedr. §38	86
Bilag 5: Beregnet årsrapport for den gamle ÅRL vedr. §38 (lempelig overgangsbestemmelse)	91
Bilag 6: Beregnet årsrapport for den gamle ÅRL vedr. §41	96
Bilag 7: Beregnet årsrapport for den nye ÅRL vedr. §41	101
Bilag 8: Nøgletals formler	107
Bilag 9: Beregnet nøgletal for ændringer i årsrapporten ved indregning efter ÅRL §38	109
Bilag 10: Beregnet nøgletal for ændringer i årsrapporten ved indregning efter ÅRL §41	110

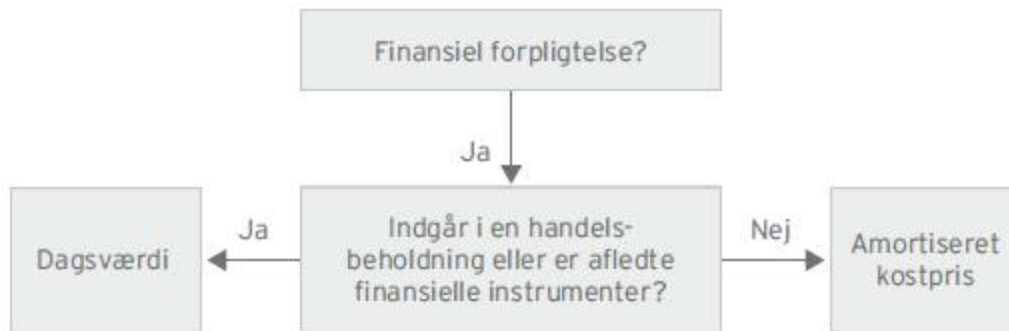
Bilag 1: Figurer, modeller mv. brugt i afhandlingen

	A	B	C - mellem	C - stor	D
Omsætning	0-14	0-72	72-286	>286	Børsnoterede og statslige aktieselskaber uanset størrelse
Balancesum	0-7	0-36	36-143	>143	
Antal beskæftigede	0-10	0-50	51-250	>250	

Model 1: Beløbsgrænser jf. den gamle ÅRL



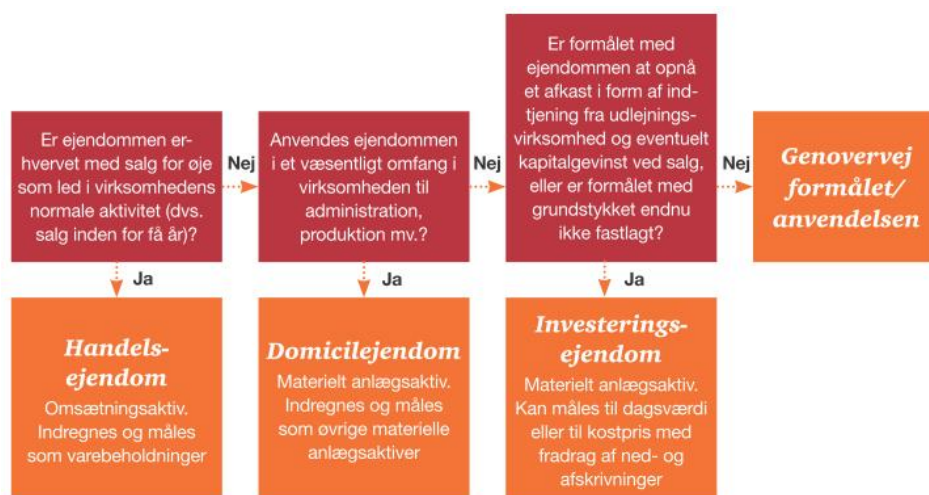
Model 2: Klassifikation og måling (PwC, november 2015, s. 246)



Model 3: Måling og indregning (EY, december 2015, s. 362)

	A	B	C - mellem	C - stor	D
Omsætning	0-14	0-89	89-313	>313	Børsnoterede og statslige aktieselskaber uanset størrelse
Balancesum	0-7	0-44	44-156	>156	
Antal beskæftigede	0-10	0-50	51-250	>250	

Model 4: Beløbsgrænser jf. den nye ÅRL.



Model 5: Klassifikation og måling (PwC, december 2016, s. 255)

Bilag 2: Analyse af beløbsgrænser

Opgørelse jf. den gamle ÅRL

	2016 DKK	2015 DKK
<u>Omsætning:</u>		
Nettoomsætning jf. årsrapport	3.658.913	3.584.159
I alt	3.658.913	3.584.159
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B
<u>Balancesummen:</u>		
Balancesum jf. årsrapport	51.003.296	50.642.058
I alt	51.003.296	50.642.058
Heraf afledt regnskabsklasse	C	C
<u>Antal beskæftigede:</u>		
Antal beskæftigede jf. årsrapport (note 1)	0	0
I alt	0	0
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B

Opgørelse jf. den nye ÅRL

	2016 DKK	2015 DKK
<u>Omsætning:</u>		
Nettoomsætning jf. årsrapport	3.658.913	3.584.159
Dagsværdiregulering jf. ÅRL §38	0	0
Finansielle indtægter	0	182
I alt	3.658.913	3.584.341
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B
<u>Balancesummen:</u>		
Balancesum jf. årsrapport	51.003.296	50.642.058
I alt	51.003.296	50.642.058
Heraf afledt regnskabsklasse	C	C
<u>Antal beskæftigede:</u>		
Antal beskæftigede jf. årsrapport (note 1)	0	0
I alt	0	0
Heraf afledt regnskabsklasse	B	B

Bilag 3: Beregnet årsrapport for den gamle ÅRL vedr. §38

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed ved indregning og måling opstår i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommen, da der ikke er indflydelse på markedsudviklingen.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og det frie cash flow påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Nettoleje	Diskonteringsfaktor				
	DKK	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%
2.568.434	52.508.992	50.062.864	47.839.111	45.808.728	43.947.544
2.618.434	53.508.992	51.015.245	48.748.202	46.678.293	44.780.877
2.668.434	54.508.992	51.967.626	49.657.293	47.547.859	45.614.211
2.718.434	55.508.992	52.920.007	50.566.384	48.417.424	46.447.544
2.768.434	56.508.992	53.872.388	51.475.475	49.286.989	47.280.877

Resultatopgørelse

Note	2016	2015
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før dagsværdireguleringer	2.378.516	2.365.698
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-770.214	648.908
Resultat af primær drift	1.608.302	3.014.606
Finansielle indtægter	0	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	560.938	1.958.322
Skat af årets resultat	-122.867	-447.760
Årets resultat	438.071	1.510.562

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	-161.929	910.562
I alt	438.071	1.510.562

		Balance	
		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note	Aktiver		
1	Investeringsejendomme	49.657.293	49.637.248
1	Materielle anlægsaktiver	49.657.293	49.637.248
1	Anlægsaktiver i alt	49.657.293	49.637.248
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	42.552
	Andre tilgodehavender	273.785	203.067
	Periodeafgrænsningsposter	8.676	3.577
	Tilgodehavender	290.387	249.196
	Likvide beholdninger	1.055.616	755.614
	Omsætningsaktiver i alt	1.346.003	1.004.810
	I alt	51.003.296	50.642.058
Note	Passiver	31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.377.560	9.539.489
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital	10.477.560	10.639.489
	Hensættelse til udskudt skat	24.771	194.889
	Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
	Hensatte forpligtelser i alt	26.971	194.889
2	Gæld til realkreditinstitutter	38.568.954	38.192.993
2	Langfristede gældsforpligtelser	38.568.954	38.192.993
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.291.515
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.991	8.138
	Selskabsskat	524	0
	Anden gæld	23.929	23.871
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.929.811	1.614.687
	Gældsforpligtelser i alt	40.498.765	39.807.680
	I alt	51.003.296	50.642.058
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	9.539.489	600.000
Betalt udbytte	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-161.929	600.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	9.377.560	600.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
Kursregulering af gæld	0	0	3.287.405	2.517.190
I alt	298.064	34.174.643	38.867.018	38.484.156

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.867 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.657.

3. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 skrevet nedenfor for hver enkelte regnskabspost.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ejendommen indregnes med en afkastforrentning på 5,50%.

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Bilag 4: Beregnet årsrapport for den nye ÅRL vedr. §38

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed ved indregning og måling opstår i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommen, da der ikke er indflydelse på markedsudviklingen.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og det frie cash flow påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Nettoleje	Diskonteringsfaktor					
	DKK	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%
2.568.434	52.508.992	50.062.864	47.839.111	45.808.728	43.947.544	
2.618.434	53.508.992	51.015.245	48.748.202	46.678.293	44.780.877	
2.668.434	54.508.992	51.967.626	49.657.293	47.547.859	45.614.211	
2.718.434	55.508.992	52.920.007	50.566.384	48.417.424	46.447.544	
2.768.434	56.508.992	53.872.388	51.475.475	49.286.989	47.280.877	

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før dagsværdireguleringer	2.378.516	2.365.698
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	0
Resultat af primær drift	2.378.516	2.365.698
Finansielle indtægter	0	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	1.331.152	1.309.414
Skat af årets resultat	-292.314	-305.000
Årets resultat	1.038.838	1.004.414

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	438.838	404.414
I alt	1.038.838	1.004.414

		Balance	
		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note	Aktiver		
1	Investeringsejendomme	49.657.293	49.637.248
1	Materielle anlægsaktiver	49.657.293	49.637.248
1	Anlægsaktiver i alt	49.657.293	49.637.248
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	42.552
	Andre tilgodehavender	273.785	203.067
	Periodeafgrænsningsposter	8.676	3.577
	Tilgodehavender	290.387	249.196
	Likvide beholdninger	1.055.616	755.614
	Omsætningsaktiver i alt	1.346.003	1.004.810
	I alt	51.003.296	50.642.058
Note	Passiver	31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	11.941.735	11.502.897
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital	13.041.735	12.602.897
	Hensættelse til udskudt skat	748.000	748.671
	Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
	Hensatte forpligtelser i alt	750.200	748.671
2	Gæld til realkreditinstitutter	35.281.549	35.675.803
2	Langfristede gældsforpligtelser	35.281.549	35.675.803
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.291.515
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.991	8.138
	Selskabsskat	524	0
	Anden gæld	23.929	23.871
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.929.811	1.614.687
	Gældsforpligtelser i alt	37.211.361	37.290.490
	I alt	51.003.296	50.642.058
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.668 og et afkastkrav på 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
Kursregulering af gæld	0	0	0	0
I alt	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 35.580 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.657.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings-, og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Som følge af den ændrede praksis, er der foretaget ændringer i sammenligningstalene for 2015, hvormed resultat før skat er mindsket med t. DKK 649 og nettoeffekt på egenkapital primo t. DKK 2.470.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 skrevet nedenfor for hver enkelte regnskabspost.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på sagstidspunktet fratrasket omkostninger til bortskaffelse.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til amortiseret kostpris, kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af en beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Bilag 5: Beregnet årsrapport for den nye ÅRL vedr. §38 (lempelig overgangsbestemmelse)

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed ved indregning og måling opstår i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendommen, da der ikke er indflydelse på markedsudviklingen.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og det frie cash flow påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Nettoleje	Diskonteringsfaktor					
	DKK	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%
2.568.434	52.508.992	50.062.864	47.839.111	45.808.728	43.947.544	
2.618.434	53.508.992	51.015.245	48.748.202	46.678.293	44.780.877	
2.668.434	54.508.992	51.967.626	49.657.293	47.547.859	45.614.211	
2.718.434	55.508.992	52.920.007	50.566.384	48.417.424	46.447.544	
2.768.434	56.508.992	53.872.388	51.475.475	49.286.989	47.280.877	

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før dagsværdireguleringer	2.378.516	2.365.698
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	648.908
Resultat af primær drift	2.378.516	3.014.606
Finansielle indtægter	194	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	1.331.346	1.958.322
Skat af årets resultat	-292.357	-447.760
Årets resultat	1.038.989	1.510.562

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	438.989	910.562
I alt	1.038.989	1.510.562

		Balance	
		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note	Aktiver		
1	Investeringsejendomme	49.657.293	49.637.248
1	Materielle anlægsaktiver	49.657.293	49.637.248
1	Anlægsaktiver i alt	49.657.293	49.637.248
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	42.552
	Andre tilgodehavender	273.785	203.067
	Periodeafgrænsningsposter	8.676	3.577
	Tilgodehavender	290.387	249.196
	Likvide beholdninger	1.055.616	755.614
	Omsætningsaktiver i alt	1.346.003	1.004.810
	I alt	51.003.296	50.642.058
Note	Passiver	31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.978.478	9.539.489
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital	11.078.478	10.639.489
	Hensættelse til udskudt skat	194.261	194.889
	Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
	Hensatte forpligtelser i alt	196.461	194.889
1	Gæld til realkreditinstitutter	37.798.351	38.192.993
2	Langfristede gældsforpligtelser	37.798.351	38.192.993
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.258	291.163
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.291.515
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.991	8.138
	Selskabsskat	524	0
	Anden gæld	23.929	23.871
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.930.006	1.614.687
	Gældsforpligtelser i alt	39.728.357	39.807.680
	I alt	51.003.296	50.642.058
1	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.668 og et afkastkrav på 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
Kursregulering af gæld	194	2.516.212	2.516.996	2.517.190
I alt	298.258	36.690.855	38.096.609	38.484.156

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.097 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.657.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings-, og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Som følge af den ændrede praksis, er der ikke foretaget ændringer i sammenligningstalene for 2015, da der er anvendt lempelige overgangsbestemmelse for indregningen. Kursreguleringen for gældsforpligtelsen amortiseres over restløbetiden af de regulerede forpligtelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 skrevet nedenfor for hver enkelte regnskabspost.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket omkostninger til bortskaffelse.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til amortiseret kostpris, kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af en beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Bilag 6: Beregnet årsrapport for den gamle ÅRL vedr. §41

		Resultatopgørelse	
Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
	Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
	Resultat før afskrivninger	2.378.516	2.365.698
	Afskrivninger af grunde og bygninger	-299.286	-299.186
	Resultat af primær drift	2.079.230	2.066.512
	Finansielle indtægter	0	182
	Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
	Resultat før skat	1.031.865	1.010.228
	Skat af årets resultat	-227.164	-238.941
	Årets resultat	804.701	771.287
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for opskrivninger	0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Overført resultat	204.701	171.287
	I alt	804.701	771.287

		Balance	
		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note	Aktiver		
1	Grunde og bygninger	48.460.448	48.739.690
1	Materielle anlægsaktiver	48.460.448	48.739.690
1	Anlægsaktiver i alt	48.460.448	48.739.690
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	42.552
	Andre tilgodehavender	273.785	203.067
	Periodeafgrænsningsposter	8.676	3.577
	Tilgodehavender	290.387	249.196
	Likvide beholdninger	1.055.616	755.614
	Omsætningsaktiver i alt	1.346.003	1.004.810
	I alt	49.806.451	49.744.500
Note	Passiver	31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivinger	3.400.000	3.400.000
	Overført resultat	7.608.196	7.403.495
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital	12.108.196	11.903.495
	Hensættelse til udskudt skat	484.694	550.515
	Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
	Hensatte forpligtelser i alt	486.894	550.515
2	Gæld til realkreditinstitutter	35.281.549	35.675.803
2	Langfristede gældsforpligtelser	35.281.549	35.675.803
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.291.515
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.991	8.138
	Selskabsskat	524	0
	Anden gæld	23.929	23.871
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.929.811	1.614.687
	Gældsforpligtelser i alt	37.211.361	37.290.490
	I alt	49.806.451	49.744.500

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	500.000	3.400.000	7.403.495	600.000
Betalt udbytte	0	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	204.701	600.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	3.400.000	7.608.196	600.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	48.460.448
Regnskabsmæssige værdi uden opskrivning	46.257.293

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
I alt	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 35.580 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.460.

4. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 skrevet nedenfor for hver enkelte regnskabspost.

RESULTATOPGØRELSE

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktiverens forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi, pct.
Bygninger	50	75

Grunde afskrives ikke.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foran lediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere frem stillingen indregnes

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme op deles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Bilag 7: Beregnet årsrapport for den nye ÅRL vedr. §41

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse

Note	2016	2015
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.428.724	2.445.749
Personaleomkostninger	-50.208	-80.051
Resultat før afskrivninger	2.378.516	2.365.698
Afskrivninger af grunde og bygninger	-299.286	-299.186
Resultat af primær drift	2.079.230	2.066.512
Finansielle indtægter	0	182
Finansielle omkostninger	-1.047.364	-1.056.466
Resultat før skat	1.031.865	1.010.228
Skat af årets resultat	-227.164	-238.941
Årets resultat	804.701	771.287

Forslag til resultatdisponering

Reserve for opskrivninger	-68.000	-68.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	272.701	239.287
I alt	804.701	771.287

Note	Aktiver	31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
1	Grunde og bygninger	48.460.448	48.739.690
1	Materielle anlægsaktiver	48.460.448	48.739.690
1	Anlægsaktiver i alt	48.460.448	48.739.690
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.927	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	42.552
	Andre tilgodehavender	273.785	203.067
	Periodeafgrænsningsposter	8.676	3.577
	Tilgodehavender	290.387	249.196
	Likvide beholdninger	1.055.616	755.614
	Omsætningsaktiver i alt	1.346.003	1.004.810
	I alt	49.806.451	49.744.500

Note	Passiver	31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	3.196.000	3.264.000
	Overført resultat	7.812.196	7.539.495
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital	12.108.196	11.903.495
	Hensættelse til udskudt skat	484.694	550.515
	Andre hensatte forpligtelser	2.200	0
	Hensatte forpligtelser i alt	486.894	550.515
2	Gæld til realkreditinstitutter	35.281.549	35.675.803
2	Langfristede gældsforpligtelser	35.281.549	35.675.803
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.064	291.163
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.390.304	1.291.515
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.991	8.138
	Selskabsskat	524	0
	Anden gæld	23.929	23.871
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.929.811	1.614.687
	Gældsforpligtelser i alt	37.211.361	37.290.490
	I alt	49.806.451	49.744.500

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivinger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	500.000	3.264.000	7.539.495	600.000
Betalt udbytte	0	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-68.000	272.701	600.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	3.196.000	7.812.196	600.000

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	48.460.448
Regnskabsmæssige værdi uden opskrivning	45.332.449

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966
I alt	298.064	34.174.643	35.579.613	35.966.966

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 35.580 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.460.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings-, og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Reserve for opskrivninger reduceres med afskrivninger

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver opløses efter de hidtil gældende regler ikke i takt med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Reserve for opskrivninger reduceres fremover løbende med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, balancesum eller egenkapital. Ændringen har medført en reduktion af de bundne reserver (reserve for opskrivninger) pr. 31.12.16 med t.DKK 204 og en tilsvarende forøgelse af de frie reserver (overført resultat).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 skrevet nedenfor for hver enkelte regnskabspost.

RESULTATOPGØRELSE

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi, pct.
Bygninger	50	75

Grunde afskrives ikke.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foran lediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere frem stillingen indregnes

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme op deles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til amortiseret kostpris, kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af en beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Bilag 8: Nøgletals formler

$$\text{Afkastningsgrad (ROA)} = \frac{\text{Resultat før skat}}{\frac{\text{Aktiver primo} + \text{Aktiver ultimo}}{2}} \times 100$$

$$\text{Overskudgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Nettoomsætning}} \times 100$$

$$\text{Gældsrente} = \frac{\text{Finansielle omkostninger}}{\frac{\text{Gæld i alt primo} + \text{Gæld i alt ultimo}}{2}} \times 100$$

$$\text{Rentemarginal} = \text{Afkastningsgrad} - \text{Gældsrente}$$

$$\text{Gearing} = \frac{\text{Gældsforpligtelser i alt}}{\text{Egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning (ROE)} = \frac{\text{Resultat før skat}}{\frac{\text{Egenkapital primo} + \text{Egenkapital ultimo}}{2}} \times 100$$

$$\text{Indre kurskursværdi} = \frac{\text{Egenkapital i alt}}{\text{Selskabskapital}}$$

$$\text{Udbytteprocent} = \frac{\text{Forslag til udbytte for regnskabsåret}}{\text{Selskabskapital}} \times 100$$

$$\text{Aktivernes omsætningshastighed} = \frac{\text{Nettoomsætning}}{\frac{\text{Aktiver primo} + \text{Aktiver ultimo}}{2}} \times 100$$

$$\text{Kapitalbinding} = \frac{\text{Gæld tilknyttet til aktiver}}{\text{Gælds pålagte aktiver}} \times 100$$

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristet gældsforpligtelser}} \times 100$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Balancesum}}{\text{Egenkapital}} \times 100$$

Bilag 9: Beregnet nøgletal for ændringer i årsrapporten ved indregning efter ÅRL §38

Nøgletal for indregning til dagsværdi, ÅRL §38

2016	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
Afkastningsgrad	1,10%	2,62%	2,62%
Indekstal	100	237	237
Overskudsgrad	43,96%	65,01%	65,01%
Indekstal	100	148	148
Gældsrente	2,61%	2,76%	2,81%
Indekstal	100	106	108
Rentemarginal	-1,50%	-0,14%	-0,19%
Indekstal	100	9	13
Gearing	386,53%	358,61%	285,33%
Indekstal	100	93	74
Egenkapitalens forrentning	5,31%	0,12	0,08
Indekstal	100	231	152
Indre kursværdi	20,96	22,16	26,08
Indekstal	100	106	124
Udbytteprocent	120,00%	120,00%	120,00%
Indekstal	100	100	100
Aktivernes omsætningshastighed	7,37%	7,37%	7,37%
Indekstal	100	100	100
Kapitalbindingsgrad	78,27%	76,72%	71,65%
Indekstal	100	98	92
Likviditetsgrad	69,75%	69,74%	69,75%
Indekstal	100	100	100
Soliditetsgrad	20,54%	21,72%	25,57%
Indekstal	100	106	124
Investeringsjendomme	49.657.293	49.657.293	49.657.293
Indekstal	100	100	100
Egenkapital	10.477.560	11.078.478	13.041.735
Indekstal	100	106	124
Frie midler på egenkapitalen	9.977.560	10.578.478	12.541.735
Indekstal	100	106	126
Langfristet gæld	38.568.954	37.798.351	35.281.549
Indekstal	100	98	91
Årets resultat før skat	560.938	1.331.346	1.331.152
Indekstal	100	237	237

2015	Den gamle årsregnskabslov	Amortisering af kursregulering	Regulering af sammenlignings- tal
Afkastningsgrad	3,88%	3,88%	2,60%
Indekstal	100	100	67
Overskudsgrad	84,11%	82,39%	66,00%
Indekstal	100	98	78
Gældsrente	2,63%	2,73%	2,84%
Indekstal	100	104	108
Rentemarginal	1,25%	1,15%	-0,24%
Indekstal	100	92	-19
Gearing	3,74	3,74	2,96
Indekstal	100	100	79
Egenkapitalens forrentning	19,32%	19,32%	7,83%
Indekstal	100	100	40
Indre kursværdi	21,28	21,28	25,21
Indekstal	100	100	118
Udbytteprocent	120,00%	120,00%	120,00%
Indekstal	100	100	100
Aktivernes omsætningshastighed	7,22%	7,22%	7,22%
Indekstal	100	100	100
Kapitalbindingsgrad	77,53%	77,53%	72,46%
Indekstal	100	100	93
Likviditetsgrad	62,23%	62,23%	62,23%
Indekstal	100	100	100
Soliditetsgrad	21,01%	21,01%	24,89%
Indekstal	100	100	118
Investeringsejendomme	49.637.248	49.637.248	49.637.248
Indekstal	100	100	100
Egenkapital	10.639.489	10.639.489	12.602.897
Indekstal	100	100	118
Frie midler på egenkapitalen	10.139.489	10.139.489	12.102.897
Indekstal	100	100	119
Langfristet gæld	38.192.993	38.192.993	35.675.803
Indekstal	100	100	93
Årets resultat før skat	1.958.322	1.958.322	1.309.414
Indekstal	100	100	67

Bilag 10: Beregnet nøgletal for ændringer i årsrapporten ved indregning efter ÅRL §41

Nøgletal for indregning til kostpris med opskrivning til dagsværdi, ÅRL §41

2016	Den gamle årsregnskabslov	Den nye årsregnskabslov
Afkastningsgrad	2,07%	2,07%
Indekstal	100	100
Overskudsgrad	65,01%	65,01%
Indekstal	100	100
Gældsrente	2,81%	2,81%
Indekstal	100	100
Rentemarginal	-0,74%	-0,74%
Indekstal	100	100
Gearing	3,07	3,07
Indekstal	100	100
Egenkapitalens forrentning	8,59%	8,59%
Indekstal	100	100
Indre kursværdi	24,22	24,22
Indekstal	100	100
Udbytteprocent	120,00%	120,00%
Indekstal	100	100
Aktivernes omsætningshastighed	7,53%	7,53%
Indekstal	100	100
Kapitalbindingsgrad	73,42%	73,42%
Indekstal	100	100
Likviditetsgrad	69,75%	69,75%
Indekstal	100	100
Soliditetsgrad	24,31%	24,31%
Indekstal	100	100
Investeringsejendomme	48.460.448	48.460.448
Indekstal	100	100
Egenkapital	12.108.196	12.108.196
Indekstal	100	100
Frie midler på egenkapitalen	8.208.196	8.412.196
Indekstal	100	102
Langfristet gæld	35.281.549	35.281.549
Indekstal	100	100
Årets resultat før skat	1.031.865	1.031.865
Indekstal	100	100

2015

Afkastningsgrad	2,03%	2,03%
Indekstal	100	100
Overskudsgrad	66,00%	66,00%
Indekstal	100	100
Gældsrente	2,84%	2,84%
Indekstal	100	100
Rentemarginal	-0,80%	-0,80%
Indekstal	100	100
Gearing	3,13	3,13
Indekstal	100	100
Egenkapitalens forrentning	8,51%	8,51%
Indekstal	100	100
Indre kursværdi	23,81	23,81
Indekstal	100	100
Udbytteprocent	120,00%	120,00%
Indekstal	100	100
Aktivernes omsætningshastighed	7,33%	7,33%
Indekstal	100	100
Kapitalbindingsgrad	73,79%	73,79%
Indekstal	100	100
Likviditetsgrad	62,23%	62,23%
Indekstal	100	100
Soliditetsgrad	23,93%	23,93%
Indekstal	100	100
Investeringsejendomme	48.739.690	48.739.690
Indekstal	100	100
Egenkapital	11.903.495	11.903.495
Indekstal	100	100
Frie midler på egenkapitalen	8.003.495	8.139.495
Indekstal	100	102
Langfristet gæld	35.675.803	35.675.803
Indekstal	100	100
Årets resultat før skat	1.010.228	1.010.228
Indekstal	100	100