

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

Hobrovej 758, st.tv., 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 10 01 98 50

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.17

Carina Grau
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 27

Selskabet

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS
Hobrovej 758, st.tv.
9230 Svenstrup J
Telefon: 20 96 12 48
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 10 01 98 50
Stiftet: 18. februar 2000
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
17. regnskabsår

Direktion

Michael Grau

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Dattervirksomheder

Nordjysk Ejendomsservice ApS, Aalborg
EMG Solcenter ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 25. maj 2017

Direktionen

Michael Grau

Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aalborg, den 25. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen
Statsaut. revisor

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	1.324	1.549	1.542	1.458	1.662
Resultat før af- og nedskrivninger	1.324	1.549	1.542	1.458	1.662
Resultat af primær drift	1.765	1.541	1.534	1.298	1.654
Finansielle poster i alt	-266	-471	-680	-118	-388
Årets resultat	1.365	855	748	1.102	1.114
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	34.478	31.337	31.628	32.080	32.527
Egenkapital	8.617	7.353	6.597	5.947	4.942
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	670	897	576	-242	885
Investeringer	-2.224	350	500	1.000	-95
Finansiering	1.291	-1.131	-931	-925	-806
Årets pengestrømme	-263	116	145	-167	-16

Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	17%	12%	12%	20%	45%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	25%	23%	21%	19%	15%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	0	0	0	0	0

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i, direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive vedligeholdelse af ejendomme, etablering og drift af solcentre samt hermed beslægtet virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i intervallet 6,50% til 7,00%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 2.265.934. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 1.365.304 mod DKK 855.164 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.616.956.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	1.324.145	1.548.822
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-7.573	-7.573
Resultat før dagsværdireguleringer	1.316.572	1.541.249
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	448.207	0
Resultat af primær drift	1.764.779	1.541.249
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	448.334	73.483
3 Andre finansielle indtægter	4.060	114.550
4 Andre finansielle omkostninger	-718.746	-658.959
Resultat før skat	1.498.427	1.070.323
5 Skat af årets resultat	-133.123	-215.159
Årets resultat	1.365.304	855.164
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	248.334	-276.517
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført resultat	1.013.570	1.030.481
I alt	1.365.304	855.164

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Erhvervede rettigheder	293.961	301.534
6	Immaterielle anlægsaktiver i alt	293.961	301.534
	Investeringsejendomme	31.851.648	28.979.647
7	Materielle anlægsaktiver i alt	31.851.648	28.979.647
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.227.394	1.979.060
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.227.394	1.979.060
	Anlægsaktiver i alt	34.373.003	31.260.241
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	61.314	0
	Tilgodehavende selskabsskat	20.591	64.951
	Periodeafgrænsningsposter	22.608	11.505
	Tilgodehavender i alt	104.513	76.456
	Omsætningsaktiver i alt	104.513	76.456
	Aktiver i alt	34.477.516	31.336.697

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.067.559	1.819.225
Overført resultat	6.320.997	5.307.427
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Egenkapital i alt	8.616.956	7.352.852
Hensættelser til udskudt skat	1.968.787	1.815.073
Hensatte forpligtelser i alt	1.968.787	1.815.073
⁹ Gæld til realkreditinstitutter	16.202.571	16.725.286
⁹ Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.020.695	3.105.693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.223.266	19.830.979
⁹ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.000.000	1.000.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	353.949	91.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.293	54.395
Gæld til tilknyttede virksomheder	254.941	293.490
Anden gæld	963.324	898.469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.668.507	2.337.793
Gældsforpligtelser i alt	23.891.773	22.168.772
Passiver i alt	34.477.516	31.336.697

¹⁰ Eventualforpligtelser

¹¹ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

¹² Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	125.000	1.819.225	5.307.427	101.200
Betalt udbytte	0	0	0	-101.200
Forslag til resultatdisponering	0	248.334	1.013.570	103.400
Saldo pr. 31.12.16	125.000	2.067.559	6.320.997	103.400

Selskabskapitalen består af 1.250 kapitalandele á nominelt kr. 100. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat	1.365.304	855.164
13 Reguleringer	-41.159	693.658
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-72.417	9.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.898	19.678
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	26.306	-192.269
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.319.932	1.385.311
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	4.060	114.550
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-718.746	-658.959
Betalt selskabsskat	64.951	56.093
Pengestrømme fra driften	670.197	896.995
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.423.794	0
Modtaget udbytte	200.000	350.000
Pengestrømme fra investeringer	-2.223.794	350.000
Betalt udbytte	-101.200	-99.800
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-522.715	-665.922
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	2.295.000	0
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-379.998	-364.871
Pengestrømme fra finansiering	1.291.087	-1.130.593
Årets samlede pengestrømme	-262.510	116.402
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-91.439	-207.841
Likvide beholdninger ved årets slutning	-353.949	-91.439
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-353.949	-91.439
I alt	-353.949	-91.439

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 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:

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i intervallet 6,50% til 7,00%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 2.265.934. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

	2016	2015
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	448.334	223.483
Afskrivning på goodwill	0	-150.000
I alt	448.334	73.483

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	587	0
Øvrige finansielle indtægter	3.473	114.550
I alt	4.060	114.550

	2016 DKK	2015 DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.725	15.125
Øvrige finansielle omkostninger i alt	708.021	643.834
I alt	718.746	658.959

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-20.591	-64.951
Årets regulering af udskudt skat	153.714	280.110
I alt	133.123	215.159

6. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 01.01.16	378.664
Kostpris pr. 31.12.16	378.664
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-77.130
Afskrivninger i året	-7.573
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-84.703
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	293.961

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	26.367.798
Tilgang i året	2.423.794
Kostpris pr. 31.12.16	28.791.592
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	2.611.849
Dagsværdireguleringer i året	448.207
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	3.060.056
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	31.851.648

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.080 og et afkastkrav på 6,50% til 7,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	159.835
Kostpris pr. 31.12.16	159.835
Opskrivninger pr. 01.01.16	1.819.225
Årets resultat fra kapitalandele	448.334
Udbytte relateret til kapitalandele	-200.000
Opskrivninger pr. 31.12.16	2.067.559
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	2.227.394

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Nordjysk Ejendomsservice ApS, Aalborg	100%	1.500.842	50.120	1.500.842
EMG Solcenter ApS, Aalborg	100%	726.552	398.213	726.552

9. 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	600.000	13.000.000	16.802.571	17.325.286
Gæld til øvrige kreditinstitutter	400.000	3.000.000	5.420.695	3.505.693
I alt	1.000.000	16.000.000	22.223.266	20.830.979

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.803 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.852.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.421 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.DKK 191 til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeninger og for t.DKK 7.230 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, mens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200 i andelslejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 294.

12. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Michael Grau, Godthåbsvej 4, 9230 Svenstrup J

Ejerandel

	2016	2015
	DKK	DKK
13. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.573	7.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-448.207	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-448.334	-73.483
Finansielle indtægter	-4.060	-114.550
Finansielle omkostninger	718.746	658.959
Skat af årets resultat	133.123	215.159
I alt	-41.159	693.658

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

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

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	50	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt over-

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

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 foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.