

Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.06.20

Carina Grau
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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
20. 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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 30. april 2020

Direktionen

Michael Grau

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordjysk Ejendomsservice Holding ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 30. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne21338

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	1.628	1.666	1.681	1.324	1.549
Resultat før af- og nedskrivninger	1.628	1.666	1.681	1.324	1.549
Resultat af primær drift	1.731	1.659	1.673	1.765	1.541
Finansielle poster i alt	-709	-808	-441	-266	-471
Årets resultat	758	616	1.031	1.365	855
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	41.102	37.379	35.108	34.478	31.337
Egenkapital	10.704	10.054	9.544	8.617	7.353
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-264	1.132	75	670	897
Investeringer	-2.260	-2.518	500	-2.224	350
Finansiering	2.022	1.432	-110	1.291	-1.131
Årets pengestrømme	-502	46	465	-263	116

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	7%	6%	11%	17%	12%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	26%	27%	27%	25%	23%
<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 kapitalinteresse 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. 2.630.037. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien. nedsæt beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 757.857 mod DKK 615.886 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.704.127.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Bruttofortjeneste	1.628.339	1.666.441
	Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-7.573	-7.573
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.620.766	1.658.868
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	110.380	0
	Resultat af primær drift	1.731.146	1.658.868
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-179.269	-217.896
3	Andre finansielle indtægter	44.575	28.631
4	Andre finansielle omkostninger	-574.277	-618.548
	Resultat før skat	1.022.175	851.055
5	Skat af årets resultat	-264.318	-235.169
	Årets resultat	757.857	615.886
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-179.269	-417.896
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	Overført resultat	826.526	925.782
	I alt	757.857	615.886

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Erhvervede rettigheder	271.242	278.815
6	Immaterielle anlægsaktiver i alt	271.242	278.815
	Investeringsejendomme	36.939.565	34.569.508
7	Materielle anlægsaktiver i alt	36.939.565	34.569.508
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.448.255	1.627.524
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.448.255	1.627.524
	Anlægsaktiver i alt	38.659.062	36.475.847
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.412.054	723.190
	Periodeafgrænsningsposter	30.503	22.208
	Tilgodehavender i alt	2.442.557	745.398
	Likvide beholdninger	0	157.380
	Omsætningsaktiver i alt	2.442.557	902.778
	Aktiver i alt	41.101.619	37.378.625

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.288.420	1.467.689
	Overført resultat	9.180.107	8.353.581
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	Egenkapital i alt	10.704.127	10.054.270
	Hensættelser til udskudt skat	2.699.490	2.435.172
	Hensatte forpligtelser i alt	2.699.490	2.435.172
9	Gæld til realkreditinstitutter	17.018.377	18.072.703
9	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.366.246	4.431.871
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.384.623	22.504.574
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.500.000	1.250.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	344.740	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.916	89.985
	Anden gæld	1.404.723	1.044.624
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.313.379	2.384.609
	Gældsforpligtelser i alt	27.698.002	24.889.183
	Passiver i alt	41.101.619	37.378.625

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	125.000	1.467.689	8.353.581	108.000
Betalt udbytte	0	0	0	-108.000
Forslag til resultatdisponering	0	-179.269	826.526	110.600
Saldo pr. 31.12.19	125.000	1.288.420	9.180.107	110.600

Pengestrømsopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	757.857	615.886
12 Reguleringer	870.482	1.050.555
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-1.697.159	37.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-26.069	40.212
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	360.099	-52.800
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	265.210	1.691.691
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	44.575	28.631
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-574.277	-618.548
Betalt selskabsskat	0	30.063
Pengestrømme fra driften	-264.492	1.131.837
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.259.677	-2.717.860
Modtaget udbytte	0	200.000
Pengestrømme fra investeringer	-2.259.677	-2.517.860
Betalt udbytte	-108.000	-105.800
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-954.326	-862.270
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	3.405.000	2.700.000
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-320.625	-299.518
Pengestrømme fra finansiering	2.022.049	1.432.412
Årets samlede pengestrømme	-502.120	46.389
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	157.380	110.991
Likvide beholdninger ved årets slutning	-344.740	157.380
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	157.380
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-344.740	0
I alt	-344.740	157.380

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 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. 2.630.037. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

	2019	2018
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-179.269	-217.896
---	----------	----------

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	44.575	28.631
----------------------------------	--------	--------

	2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	-------------

4. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	574.277	618.548
I alt	574.277	618.548

5. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	264.318	235.169
----------------------------------	---------	---------

6. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 01.01.19	378.664
Kostpris pr. 31.12.19	378.664
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-99.849
Afskrivninger i året	-7.573
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-107.422
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	271.242

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	31.509.452
Tilgang i året	2.259.677
Kostpris pr. 31.12.19	33.769.129
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	3.060.056
Dagsværdireguleringer i året	110.380
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	3.170.436
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	36.939.565

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.410 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.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.19	159.835
Kostpris pr. 31.12.19	159.835
Opskrivninger pr. 01.01.19	1.467.689
Årets resultat fra kapitalandele	-179.269
Opskrivninger pr. 31.12.19	1.288.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	1.448.255

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Nordjysk Ejendomsservice ApS, Aalborg	100%	859.125	-157.518	859.125
EMG Solcenter ApS, Aalborg	100%	589.130	-21.751	589.130

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	1.050.000	12.700.000	18.068.377	19.022.703
Gæld til øvrige kreditinstitutter	450.000	5.300.000	7.816.246	4.731.871
I alt	1.500.000	18.000.000	25.884.623	23.754.574

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 18.068 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 36.940.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.621, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 36.940. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 191 deponeret til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeninger og t.DKK 10.430 deponeret til sikkerhed for mellemværende kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, der giver pant i andelslejligheder med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 271.

	2019	2018
	DKK	DKK
12. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.573	7.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-110.380	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	179.269	217.896
Finansielle indtægter	-44.575	-28.631
Finansielle omkostninger	574.277	618.548
Skat af årets resultat	264.318	235.169
I alt	870.482	1.050.555

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

13. 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	værdi, procent
Erhvervede rettigheder	50	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta 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-

13. 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.

13. 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.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (brugstid 5-7 år, restværdi 0%)

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.