



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ERIK KJELDE. NYKØBING MORS APS

HAVNEGADE 5A, 7900 NYKØBING M

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. oktober 2022

Jan Kjelde

CVR-NR. 10 08 40 83

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET ERIK KJELDE. NYKØBING MORS ApS Havnegade 5A 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 10 08 40 83 Stiftet: 20. november 1985 Kommune: Morsø Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Direktion	Jan Kjelde
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors Spar Nord Bank A/S Kirketorvet 1 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for EJENDOMSSELSKABET ERIK KJELDE. NYKØBING MORS 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. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 21. oktober 2022

Direktion:

Jan Kjelde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET ERIK KJELDE. NYKØBING MORS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET ERIK KJELDE. NYKØBING MORS ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Nykøbing Mors, den 21. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært i udlejning af bolig- og erhvervsjendomme samt i mindre omfang drift af tømrervirksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Der er i regnskabet gennemført en kapitalforhøjelse ved skattefri tilførsel af aktiver. Dette har isoleret set medført en forøgelse af investeringsejendomme på 26.851 tkr. samt tilsvarende forøgelse af henholdsvis hensatte forpligtigelser på 1.925 tkr. samt gældsforpligtigelser på 16.451 tkr.

Tilførte nettoaktiver har således medført en forøgelse af egenkapitalen på 8.505 tkr.

Der er er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i forbindelse med ovennævnte ændring af aktiviteter.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.401.986	8.457.698
Personaleomkostninger.....	1	-3.161.440	-2.938.946
Af- og nedskrivninger.....		-73.659	-91.296
Andre driftsomkostninger.....	2	-8.083	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		834.893	2.441.187
DRIFTSRESULTAT		4.993.697	7.868.643
Andre finansielle indtægter.....	3	37.770	45.259
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.514.514	-1.398.784
RESULTAT FØR SKAT		3.516.953	6.515.118
Skat af årets resultat.....	5	-846.006	-1.440.831
ÅRETS RESULTAT		2.670.947	5.074.287
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.670.947	5.074.287
I ALT		2.670.947	5.074.287

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.098.215	1.127.469
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		61.856	97.344
Investeringsjendomme.....		142.628.728	113.758.945
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		100.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	143.888.799	114.983.758
ANLÆGSAKTIVER.....		143.888.799	114.983.758
Råvarer og hjælpematerialer.....		82.000	82.000
Varebeholdninger.....		82.000	82.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		126.521	190.118
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	160.268	235.357
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		235.072	2.870.843
Andre tilgodehavender.....		984.503	447.414
Periodeafgrænsningsposter.....		525.708	426.365
Tilgodehavender.....	8	2.032.072	4.170.097
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	9	5.000	5.000
Værdipapirer.....		5.000	5.000
Indestående i pengeinstitutter.....		1.185.997	175.079
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.305.069	4.432.176
AKTIVER.....		147.193.868	119.415.934

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		250.000	200.000
Overført resultat.....		54.351.734	43.225.419
EGENKAPITAL.....		54.601.734	43.425.419
Hensættelse til udskudt skat.....		12.011.630	9.648.890
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		12.011.630	9.648.890
Gældsbreve.....		2.991.904	3.309.174
Gæld til realkreditinstitutter.....		63.017.625	49.618.959
Gæld til pengeinstitutter.....		972.051	1.164.790
Selskabsskat.....		408.768	676.709
Anden gæld.....		816.624	52.350
Deposita.....		2.218.429	1.727.421
Langfristede gældsforpligtelser.....	10	70.425.401	56.549.403
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.807.000	2.224.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.921.043	4.460.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		193.805	52.667
Selskabsskat.....		676.709	624.184
Anden gæld.....		2.436.353	2.347.979
Periodeafgrænsningsposter.....		120.193	83.336
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.155.103	9.792.222
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		80.580.504	66.341.625
PASSIVER.....		147.193.868	119.415.934
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	200.000	43.225.419	43.425.419
Forslag til resultatdisponering.....		2.670.947	2.670.947
Transaktioner med ejere			
Tilgang af egenkapital ved tilførsel af aktiver.....	50.000	8.455.368	8.505.368
Egenkapital 30. april 2022.....	250.000	54.351.734	54.601.734

Der er i regnskabsåret gennemført kapitalforhøjelse på nom. 50.000 kr. i forbindelse med tilførsel af aktiver.

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	7	7	
Løn og gager.....	2.370.368	2.411.128	
Pensioner.....	547.162	327.771	
Andre omkostninger til social sikring.....	179.986	151.934	
Andre personaleomkostninger.....	63.924	48.113	
	3.161.440	2.938.946	
Andre driftsomkostninger			2
Realisationstab.....	8.083	0	
	8.083	0	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.378	44.510	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.392	749	
	37.770	45.259	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	30.971	30.379	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.483.543	1.368.405	
	1.514.514	1.398.784	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	408.768	676.709	
Regulering af udskudt skat.....	437.238	764.122	
	846.006	1.440.831	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2021.....	1.603.472	472.794
Tilførsel af aktiver.....	0	0
Tilgang.....	0	25.000
Afgang.....	0	-30.000
Kostpris 30. april 2022.....	1.603.472	467.794
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021.....	476.003	375.450
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-13.917
Årets afskrivninger.....	29.254	44.405
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....	505.257	405.938
Tilførsel af aktiver.....	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	1.098.215	61.856
	Investerings-ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. maj 2021.....	80.209.139	0
Overførsel.....	26.850.497	0
Tilgang.....	1.184.397	100.000
Kostpris 30. april 2022.....	108.244.033	100.000
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....	33.549.802	0
Årets værdireguleringer.....	834.893	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....	34.384.695	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	142.628.728	100.000
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
		Investerings-ejendomme
Dagsværdi 30. april 2022.....	142.628.728	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		834.893

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Porteføljen består af bolig- og erhvervsejendomme, der i hovedsagen er beliggende i Nykøbing Mors. Erhvervsejendomme er primært butikker beliggende i - eller tæt ved - gågaden i Nykøbing Mors.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Målingen foretages på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det individuelt fastsatte afkastkrav er fastsat på baggrund af tilgængelige markedsdata og mæglervurderinger, der løbende og stikprøvevist indhentes. Afkastsatsen afspejler en investors forventede afkastkrav under hensyntagen til ejendommens aktuelle anvendelse og alternative udnyttelsesmuligheder. I det omfang alternative udnyttelsesmuligheder tillægges vægt ved værdiansættelsen, er dette understøttet af eksterne mæglervurderinger.

Der er fastsat følgende afkastkrav:

Rene beboelsesejendomme: 6,0 %- 7,0 %

Erhvervsejendomme og blandede ejendomme: 7,0% - 8,0%.

Driftsafkastet for de enkelte ejendomme er vurderet ud fra følgende:

Lejeindtægter er fastsat til normalejen ud fra indgående lejeaftaler og forventet lejeniveau. På baggrund af selskabets erfaringsgrundlag er der ikke regnet med tomgang.

Driftsomkostninger er fastsat på et normaliseret grundlag, der er fastsat ud fra det historiske omkostningsniveau.

Måling af dagsværdi er følsom over for ændring af afkastkrav.

Forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil således medføre en reduktion af den opgjorte dagsværdi med ca. 10 mio. kr.

Modsvarende vil en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point medføre en forøgelse af den opgjorte dagsværdi med ca. 11 mio. kr.

	2022 kr.	2021 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af udført arbejde.....	160.268	235.357
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	160.268	235.357
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	160.268	235.357
	160.268	235.357

7

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år			8
Andre tilgodehavender	668.442	237.070	
	668.442	237.070	

Andre værdipapirer

9

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ikke børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 30. april 2022	5.000

Langfristede gældsforpligtelser

10

	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt
Gældsbreve.....	3.291.904	300.000	0	3.609.174
Gæld til realkreditinstitutter.....	65.824.625	2.807.000	52.684.557	51.842.959
Gæld til pengeinstitutter.....	1.162.051	190.000	212.000	1.354.790
Selskabsskat.....	408.768	0	0	676.709
Anden gæld.....	816.624	0	1.791.000	52.350
Deposita.....	2.218.429	0	2.218.429	1.727.421
	73.722.401	3.297.000	56.905.986	59.263.403

Langfristet anden gæld inkluderer lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser på i alt 762 tkr. Saldoen, der opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående/hensættelser i.h.t. lov om leje §119 og §120, modsvares af indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejerens Investeringsfond, der er indregnet under "Andre tilgodehavender" med ialt 668 tkr.

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Kjelde Holding ApS's engagement med pengeinstitut.

Der er indgået to operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 25 tkr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 60 måneder med en samlet restleasingydelse på 259 tkr. og en anvisningspligt på 139 tkr. excl. moms og afgifter.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kjelde Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 91.235 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 134.715 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for ialt 18.275 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 43.457 tkr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET ERIK KJELDE. NYKØBING MORS ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring af sammenligningstal

Der er i regnskabet gennemført en kapitalforhøjelse i selskabet ved skattefri tilførsel af aktiver.

Der er er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i forbindelse med ovennævnte ændring af aktiviteter.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra tømrervirksomhed indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Omkostninger der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-60 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Indestående hos Grundejerens Investeringsfond i henhold til lejelovens §120 indregnes som tilgodehavende.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acountofaktureringer og -betalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens §119 og §120 indregnes som langfristede gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.