



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Syd ApS

c/o ADVICE Ejendomsadministration a/s, Rådhusørvet 4C, 4760 Vordingborg

CVR-nr. 10 22 84 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2024.


Jan Ibsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Syd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 19. juni 2024

Direktion


Jan Wittendoff Ibsen


Barbara Zanger-Ibsen

Barbara Zanger-Ibsen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Syd ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Syd ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 19. juni 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41



Sven-Erik Vejlbj
statsautoriseret revisor
mne25075



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Syd ApS
c/o ADVICE Ejendomsadministration a/s
Rådhusstorvet 4C
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 10 22 84 41
Stiftet: 1. maj 1986
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
37. regnskabsår

Direktion

Jan Wittendoff Ibsen
Barbara Zanger-Ibsen

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttfortjeneste udgør 2.959.559 kr. mod 3.399.465 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.939.442 kr. mod -33.179.487 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	2.959.559	3.399.465
1 Personaleomkostninger	-53.550	-60.826
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.079.453	-1.079.451
Andre driftsomkostninger	-1.313	-20.000
Driftsresultat	1.825.243	2.239.188
Indtægter af kapitalinteresser	0	-50.000
Andre finansielle indtægter	22.899.276	979.563
2 Øvrige finansielle omkostninger	-15.597.763	-45.282.731
Resultat før skat	9.126.756	-42.113.980
Skat af årets resultat	-187.314	8.934.493
Årets resultat	8.939.442	-33.179.487
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.939.442	0
Disponeret fra overført resultat	0	-33.179.487
Disponeret i alt	8.939.442	-33.179.487



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	48.880.346	49.959.799
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.880.346</u>	<u>49.959.799</u>
5 Andre tilgodehavender	0	12.589.245
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.589.245</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>48.880.346</u>	<u>62.549.044</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.567	11.775
Udskudte skatteaktiver	8.829.276	9.016.590
6 Tilgodehavende selskabsskat	178.031	15.924
Andre tilgodehavender	925.719	2.019.975
Periodeafgrænsningsposter	38.188	70.655
Tilgodehavender i alt	<u>10.048.781</u>	<u>11.134.919</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	76.616.987	50.592.172
Værdipapirer i alt	<u>76.616.987</u>	<u>50.592.172</u>
Likvide beholdninger	<u>12.900.723</u>	<u>15.874.750</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>99.566.491</u>	<u>77.601.841</u>
Aktiver i alt	<u>148.446.837</u>	<u>140.150.885</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	1.070.000	1.070.000
Overkurs ved emission	0	3.754.512
Reserve for opskrivninger	0	2.892.317
Overført resultat	99.496.092	83.909.821
Egenkapital i alt	100.566.092	91.626.650
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	29.177.186	29.574.136
Gæld til pengeinstitutter	3.726.500	3.718.150
Deposita	1.420.335	1.390.634
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.324.021	34.682.920
Kortfristet del af langfristet gæld	560.000	723.001
Modtagne forudbetalinger fra kunder	444.777	436.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.532	342.807
Anden gæld	12.393.755	12.330.999
Periodeafgrænsningsposter	1.660	8.011
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.556.724	13.841.315
Gældsforpligtelser i alt	47.880.745	48.524.235
Passiver i alt	148.446.837	140.150.885
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.070.000	3.754.512	2.892.317	117.089.308	124.806.137
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-33.179.487</u>	<u>-33.179.487</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.070.000	3.754.512	2.892.317	83.909.821	91.626.650
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	-2.892.317	0	-2.892.317
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	8.939.442	8.939.442
Overført til overført resultat	0	-3.754.512	0	3.754.512	0
Overført fra reserve fra opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.892.317</u>	<u>2.892.317</u>
	<u>1.070.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>99.496.092</u>	<u>100.566.092</u>



Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>53.550</u>	<u>60.826</u>
	<u>53.550</u>	<u>60.826</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>15.597.763</u>	<u>45.282.731</u>
	<u>15.597.763</u>	<u>45.282.731</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>58.468.870</u>	<u>58.468.870</u>
Kostpris 31. december	<u>58.468.870</u>	<u>58.468.870</u>
Afskrivninger 1. januar	<u>-8.509.071</u>	<u>-7.429.620</u>
Årets afskrivninger	<u>-1.079.453</u>	<u>-1.079.451</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-9.588.524</u>	<u>-8.509.071</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>48.880.346</u>	<u>49.959.799</u>
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	0	50.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-50.000</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	11.637.918	13.707.976
Tilgang i årets løb	0	8.929.942
Afgang i årets løb	<u>-11.637.918</u>	<u>-11.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>11.637.918</u>
Opskrivninger 1. januar	951.327	1.298.573
Årets opskrivning	0	662.247
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-951.327</u>	<u>-1.009.493</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>951.327</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	-2.406.318
Nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>2.406.318</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>12.589.245</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12.589.245</u>
	<u>0</u>	<u>12.589.245</u>
6. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar	15.924	279.702
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0	-279.702
Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år	<u>162.107</u>	<u>15.924</u>
	<u>178.031</u>	<u>15.924</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>1.070.000</u>	<u>1.070.000</u>
	<u>1.070.000</u>	<u>1.070.000</u>



Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	29.737.186	30.297.137
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-560.000</u>	<u>-723.001</u>
	<u>29.177.186</u>	<u>29.574.136</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.817.186</u>	<u>26.401.256</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.704 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger vedr. Valdemarstorvet 1, 4760 Vordingborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.840 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger vedr. Hedekæret 19, 2640 Hedehusene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.184 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.947 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger vedr. Vesterstræde 1A-L, 4850 Stubbekøbing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.083 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Vesterstræde 1A-L, 4850 Stubbekøbing..

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt kr. 51.895.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er kr. 33.491.000 deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank mens ejerpantebreve på ialt kr. 18.494 er i selskabets besiddelse.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventuelforpligtelser pr. 31. december 2023.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Syd ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.



Anvendt regnskabspraksis

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balancposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes driftsomkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed og kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associeret virksomhed og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancen dagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.