



Neptun Ejendomme A/S

Tonysvej 30
2920 Charlottenlund
CVR-nr. 10250528

Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.02.2021

Jesper Toft Fensvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.04.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Neptun Ejendomme A/S

Tonysvej 30

2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 10250528

Hjemsted: Charlottenlund

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

Bestyrelse

Helle Charlotte Fensvig, formand

Jesper Toft Fensvig

Eva Josephine Busck Fensvig, næstformand

Direktion

Jesper Toft Fensvig, adm. dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 for Neptun Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 02.02.2021

Direktion

Jesper Toft Fensvig

adm. dir

Bestyrelse

Helle Charlotte Fensvig

formand

Jesper Toft Fensvig

Eva Josephine Busck Fensvig

næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Neptun Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Neptun Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 6, hvoraf fremgår, hvorledes indregnede forpligtelser vedrørende sikkerheder stillet over for tidligere datterselskabs bankforbindelse er målt, og de skøn der er forbundet hermed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 den øverste ledelse 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 herudover 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 02.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Sejer Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14986

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter pr. balancedagen investering i, og udleje af ejendomme, samt beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomsaktiviteter har i regnskabsåret 2019/20 udvist et positivt driftsresultat på 5,2 mio. kr., mod et positivt driftsresultat på 4,9 mio. kr. for 2018/19.

Ved regnskabsårets begyndelse var Neptun Ejendomme A/S tillige helejer af datterselskab med retail-aktiviteter inden for boghandel og lejetøj. Datterselskabets aktiviteter havde i regnskabsår 2018/19 været underskudgivende, og datterselskabets driftsudfordringer var fortsat i begyndelsen af regnskabsåret 2019/20, og blev afgørende forværret da Covid-19 pandemien ramte Danmark. Dette førte til tvangsmæssig lukning af halvdelen af datterselskabets ca. 30 udsalgssteder, ligesom manglende fleksibilitet i eksisterende overenskomster vanskeliggjorde drift i de resterende udsalgssteder. Det måtte konstateres at pandemiens uforudsigelighed, samt det forhold at etablerede hjælpepakker ikke var designet til at understøtte selskabets driftsstrukturer medførte, at selskabet blev taget under konkursbehandling kort før udløbet af regnskabsåret 2019/20, og værdien af Neptun Ejendomme A/S' kapitalandele i datterselskabet blev tabt.

Neptun Ejendomme A/S havde stillet betydelige sikkerheder over for datterselskabets bankforbindelse. Konkursen har resulteret i en fuldstændig nedskrivning af værdien af Neptun Ejendommens A/S' kapitalandele i det nu tidligere datterselskab, ligesom der i regnskabsåret 2019/20 er indregnet forventet tab pr. balancedagen, på de sikkerheder som Neptun Ejendomme A/S havde stillet over for datterselskabets bankforbindelse, jævnfør årsregnskabet note 8. Det samlede tab på kapitalandele og sikkerheder udgør i regnskabsåret 45 mio. kr., der er indregnet i posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Året resultatet for regnskabsåret 2019/20 udgør samlet et underskud på (43) mio. kr., der betr agtes som utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ved udarbejdelsen af selskabets årsregnskab er, i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser, foretaget en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn, der danner grundlag for præsentation, samt indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser. Sådanne skøn, der i det væsentligste relateres til fastsættelsen af dagsværdien af selskabets ejendomme, samt opgørelse af tab pr. balancedagen på de sikkerheder, Neptun Ejendomme A/S har stillet over for tidligere datterselskabs bankforbindelse, er i sagens natur behæftet med usikkerhed. Der henvises supplerende til årsregnskabet note 4 vedrørende Grunde og bygninger, og note 6 vedrørende Andre hensættelser.

Forventet udvikling

Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktiviteter forventes at vise et lidt bedre resultat i regnskabsåret 2020/21. Renteomkostninger for regnskabsåret 2020/21 forventes at stige, idet sikkerhedsstillelse over for tidligere datterselskab tillige omfatter rentetilskrivninger frem til forpligtelsen er endeligt opgjort og betalt.

Det er ledelsens forventning, at selskabets bankgæld, samt betaling af forpligtelser vedrørende sikkerhedsstillelser over for tidligere datterselskabs bankforbindelse, fremadrettet overvejende kan refinansieres gennem øget realkreditbelåning.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.335.059	6.016.770
Af- og nedskrivninger	1	(1.130.000)	(1.130.000)
Driftsresultat		5.205.059	4.886.770
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	(44.541.082)	(15.062.527)
Andre finansielle indtægter		10.676	23.521
Andre finansielle omkostninger		(2.902.445)	(3.651.797)
Resultat før skat		(42.227.792)	(13.804.033)
Skat af årets resultat	3	(749.000)	(399.316)
Årets resultat		(42.976.792)	(14.203.349)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(42.976.792)	(14.203.349)
Resultatdisponering		(42.976.792)	(14.203.349)

Balance pr. 30.04.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		196.035.298	196.433.415
Materielle aktiver	4	196.035.298	196.433.415
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	27.841.082
Andre værdipapirer og kapitalandele		913	119.574
Finansielle aktiver	5	913	27.960.656
Anlægsaktiver		196.036.211	224.394.071
Andre tilgodehavender		1.484.641	2.862.436
Tilgodehavende selskabsskat		130.000	0
Periodeafgrænsningsposter		168.375	168.625
Tilgodehavender		1.783.016	3.031.061
Likvide beholdninger		141	2.681
Omsætningsaktiver		1.783.157	3.033.742
Aktiver		197.819.368	227.427.813

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		3.600.000	3.600.000
Reserve for opskrivninger		139.366.524	140.247.924
Overført overskud eller underskud		(112.727.565)	(70.632.173)
Egenkapital		30.238.959	73.215.751
Udskudt skat		33.323.000	32.574.000
Andre hensatte forpligtelser	6	17.346.840	584.760
Hensatte forpligtelser		50.669.840	33.158.760
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	9.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		84.494.383	84.656.354
Deposita		372.180	370.649
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		354.358	1.154.358
Anden gæld		596.293	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	95.817.214	95.381.361
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.669.184	1.472.989
Bankgæld		17.995.114	22.231.218
Modtagne forudbetalinger fra kunder		294.239	240.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		517.686	792.155
Anden gæld		617.132	935.479
Kortfristede gældsforpligtelser		21.093.355	25.671.941
Gældsforpligtelser		116.910.569	121.053.302
Passiver		197.819.368	227.427.813
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.600.000	140.247.924	(70.632.173)	73.215.751
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(881.400)	0	(881.400)
Opløsning af opskrivninger	0	0	881.400	881.400
Årets resultat	0	0	(42.976.792)	(42.976.792)
Egenkapital ultimo	3.600.000	139.366.524	(112.727.565)	30.238.959

Reserve for opskrivning er reduceret med årets afskrivninger, samt skatten heraf.

Ejendommenes kostpris er 33.281 t. kr.

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.130.000	1.130.000
	1.130.000	1.130.000

2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Neptun Ejendomme A/S har stillet sikkerheder over for tidligere datterselskabs bankforbindelse. Datterselskabet blev taget under konkursbehandling kort før regnskabsåret 2019/20 udløb, og selskabets kapitalandele i datterselskabet er tabt.

Posten Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder en nedskrivning af Neptun Ejendommens A/S' kapitalandele i tidligere datterselskab, samt et forventet tab opgjort pr. balancedagen på de sikkerhedsstillelser selskabet havde stillet over for tidligere datterselskabs bankforbindelse, jævnfør supplerende omtale i note 6 Andre hensatte forpligtelser.

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	749.000	399.316
	749.000	399.316

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	32.549.516
Tilgange	731.883
Kostpris ultimo	33.281.399
Opskrivninger primo	177.110.878
Opskrivninger ultimo	177.110.878
Af- og nedskrivninger primo	(13.226.979)
Årets afskrivninger	(1.130.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(14.356.979)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	196.035.298

Selskabets ejendomme omfatter to profilejendomme på centerstrøg i København City (Købmagergade) Ejendommene omfatter såvel bolig (1.870 m²), der udlejes til en gennemsnitlig husleje på 1.043 kr. pr. m², som erhverv (1.707 m²), der udlejes til en gennemsnitlig leje på 3.697 kr. pr m².

Den gennemsnitlige leje er baseret på en vurdering af karakteren af de enkelte dele af de underliggende lejemål. Ejendommene er fuldt udlejet.

Fastsættelsen af dagsværdien af selskabets ejendomme er foretaget af ledelsen på baggrund af afkastmodel med vægtet afkastkrav på 3,3% (vægtet baseret på andel af bolig og erhverv), samt aktuelt lejeniveau. Ved en ændring af afkastkravet på +/- 0,25% vil den fastsatte værdi af erhvervslejemål ændres med + 9 mio. kr. / - 8 mio. kr., medens en ændring af det fastsatte afkastkrav på +/- 0,25% vil ændre den fastsatte værdi af boliglejemål med + 9 mio. kr. / - 7 mio. kr.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	64.189.210	20.459
Afgange	(64.189.210)	(17.834)
Kostpris ultimo	0	2.625
Opskrivninger primo	0	99.115
Tilbageførsel ved afgang	0	(99.115)
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	(36.348.128)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	(1.712)
Tilbageførsel ved afgang	36.348.128	0
Nedskrivninger ultimo	0	(1.712)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	913

6 Andre hensatte forpligtelser

Neptun Ejendomme A/S har stillet sikkerheder over for tidligere datterselskabs bankforbindelse. Datterselskabet blev taget under konkursbehandling kort før regnskabsåret 2019/20 udløb.

Posten Andre hensatte forpligtelser omfatter forventet tab relateret til denne sikkerhedsstillelse. Endvidere omfatter Andre hensatte forpligtelser omkostninger til renoveringsforpligtelser mv. vedrørende selskabets ejendomme.

Indregnede forpligtelser vedrørende sikkerheder stillet over for tidligere datterselskabs bankforbindelse er målt til datterselskabets engagement pr. konkursdagen, tillagt renter på engagementet fra konkursens indtræden og frem til balancedagen, og fratrukket salgsprovenu fra salg af aktiver, datterselskabet havde pantsat til sikkerhed for engagementet. Salgsprovenuet for de af datterselskabet pantsatte aktiver er reduceret med konkursboets omkostninger til realisering af disse aktiver.

Målingen af forpligtelsen vedrørende tidligere datterselskab er forbundet med skøn, idet konkursboet for det tidligere datterselskab endnu ikke er afsluttet og der udestår afklaring af visse forhold vedrørende særligt; refusionsopgørelse på de solgte aktiver, eventuel restindrivelse af visse tilgodehavender, samt afklaring af størrelsen af konkursboets omkostninger ved at realisere aktiverne.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	10.000.000	
Gæld til realkreditinstitutter	1.669.184	1.472.989	84.494.383	82.208.207
Deposita	0	0	372.180	
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	354.358	
Anden gæld	0	0	596.293	
	1.669.184	1.472.989	95.817.214	82.208.207

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for selskabets og det tidligere datterselskabs bankmellemværende er deponeret tre ejerpantebreve med pant i fast ejendom ejet af selskabet, på samlet nom. 59 mio. kr.

Selskabet har afgivet en solidarisk selvskydnerkaution for tidligere datterselskabs bankforbindelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet var på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapport for 2018/19 moderselskab i en koncern, og aflagde som følge heraf årsrapport efter Regnskabsklasse C stor. Selskabet er pr. 30.04.2020 ikke længere moderselskab og årsrapporten er aflagt for efter regnskabsklasse gældende for selskabet som enkeltstående virksomhed. Principperne for indregning og måling er uændret fra sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ledelsens væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er der foretaget en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn, der danner grundlag for præsentation, indregning og målinger af selskabets aktiver og forpligtelser. Sådanne vurdering og skøn, der foretages ud fra forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige og realistiske, men i sagens natur er behæftet med en vis usikkerhed, relateres særligt til målingen af dagsværdien af selskabets ejendomme og til forpligtelser afgivet over for tidligere datterselskab.

Forudsætningerne og usikkerheder vedrørende målingen af dagsværdien af selskabets ejendomme er supplerende omtalt i årsregnskabet note 4, mens forudsætninger og usikkerheder vedrørende målingen af forpligtelser over for tidligere datterselskabs bankforbindelse er omtalt i årsregnskabet note 6.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og

risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Hensættelse til tab vedrørende sikkerhedstillelser afgivet for tidligere datterselskab, er indregnet i posten.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapir, transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, rentedelen af finansielle ydelser, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Grunde og bygninger er opskrevet til vurderet dagsværdi.

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

Afskrivningsgrundlaget for bygninger udgør kostpris med tillæg af opskrivninger samt fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget for øvrige materielle anlægsaktiver er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstider. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse. For tidligere datterselskab indtrådt i konkurs i regnskabsåret 2019/20 er hensættelsen målt til datterselskabets engagement pr. konkursdagen, tillagt renter på engagementet fra konkursens indtræden frem til balancedagen, og fratrukket salgsprovenu fra salg af aktiver datterselskabet havde pantsat til sikkerhed for engagementet. Salgsprovenuet for de af datterselskabet pantsatte aktiver er reduceret med konkursboets omkostninger til realisering af disse aktiver.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventet tab på sikkerheder stillet over for tidligere datterselskab, samt forventede omkostninger til reoveringsforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.