



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

VAGN KRISTENSEN A/S
VIBEVEJ 6, 9530 STØVRING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2019

Vagn Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vagn Kristensen A/S Vibevej 6 9530 Støvring
	CVR-nr.: 11 43 54 75 Stiftet: 1. oktober 1987 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Vagn Ove Kristensen Else Kallesø Kristensen Andreas Kallesø Kristensen Bruno Mikkelsen
Direktion	Vagn Ove Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S Hobrovej 91 9530 Støvring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vagn Kristensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 5. juni 2019

Direktion:

Vagn Ove Kristensen

Bestyrelse:

Vagn Ove Kristensen

Else Kallesø Kristensen

Andreas Kallesø Kristensen

Bruno Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Vagn Kristensen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vagn Kristensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Hobro, den 5. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter såvel ejendomme til boligformål som retail-ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har pr. 1. januar 2018 udspaltet tømrervirksomheden samt en ejendom inkl. forpligtelser, hvilket har medført en reduktion af balancesummen på 11.156 tkr. og en reduktion af egenkapitalen på 1.751 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	5.052.439	6.866.090
Personaleomkostninger.....	2	0	-1.467.385
Af- og nedskrivninger.....		135.000	-29.268
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-551.441	-974.264
DRIFTSRESULTAT		4.635.998	4.395.173
Andre finansielle indtægter.....	3	205.638	58.480
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.236.460	-1.611.577
RESULTAT FØR SKAT		3.605.176	2.842.076
Skat af årets resultat.....	5	-472.499	-613.068
ÅRETS RESULTAT		3.132.677	2.229.008
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		132.677	-770.992
I ALT		3.132.677	2.229.008

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	62.053
Investeringsjendomme.....		57.680.000	65.010.000
Ejendomme bestemt for salg.....		0	26.800.000
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		0	8.625.398
Materielle anlægsaktiver.....	6	57.680.000	100.497.451
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		1.204.922	18.000
Finansielle anlægsaktiver.....	7	1.204.922	18.000
ANLÆGSAKTIVER.....		58.884.922	100.515.451
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	68.000
Varebeholdninger.....		0	68.000
Tilgodehavender fra salg.....		408.478	537.635
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.912.216	533.447
Andre tilgodehavender.....		1.376.909	5.124.441
Periodeafgrænsningsposter.....		61.023	119.759
Tilgodehavender.....		4.758.626	6.315.282
Likvider.....		243.750	6.053.494
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.002.376	12.436.776
AKTIVER.....		63.887.298	112.952.227

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		22.181.327	23.800.060
Forslag til udbytte.....		3.000.000	3.000.000
EGENKAPITAL.....	8	25.681.327	27.300.060
Hensættelse til udskudt skat.....		555.452	2.231.205
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		555.452	2.231.205
Gæld til pengeinstitutter.....		0	8.118.317
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.401.194	46.358.052
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	18.401.194	54.476.369
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	1.015.070	4.054.491
Gæld til pengeinstitutter.....		2.658.438	11.657.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		909.910	1.182.256
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.201.473	7.509.486
Gæld til associerede virksomheder.....		1.027.331	0
Selskabsskat.....		1.023.165	748.638
Anden gæld.....		4.346.285	3.614.435
Periodeafgrænsningsposter.....		67.653	177.427
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.249.325	28.944.593
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		37.650.519	83.420.962
PASSIVER.....		63.887.298	112.952.227
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Særlige poster			1
Selskabet har solgt ejendomme i årets løb med en regnskabsmæssig avance på 2.554 tkr. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.			
	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 5)			
Løn og gager.....	0	1.162.003	
Pensioner.....	0	180.132	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	56.049	
Andre personaleomkostninger.....	0	69.201	
	0	1.467.385	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	78.076	14.256	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	127.562	44.224	
	205.638	58.480	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	376.864	135.842	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	859.596	1.475.735	
	1.236.460	1.611.577	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.023.165	748.638	
Regulering af udskudt skat.....	-550.666	-135.570	
	472.499	613.068	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			6
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....	1.869.663	63.099.111	
Overførsel.....	0	9.535.793	
Tilgang.....	0	37.040	
Afgang.....	-845.150	-6.020.848	
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed.....	-1.024.513	-5.355.995	
Kostpris 31. december 2018.....	0	61.295.101	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.807.610	0	
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed.....	-962.460	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-845.150	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	1.910.888	
Overførsel.....	0	469.757	
Årets værdireguleringer.....	0	-551.441	
Værdireguleringer solgte aktiver ved spaltning og salg.....	0	-5.444.305	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	-3.615.101	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	0	57.680.000	
	Ejendomme bestemt for salg	Materielle anlægsaktiver under opførelse	
Kostpris 1. januar 2018.....	26.800.000	8.625.398	
Overførsel.....	0	-10.005.550	
Tilgang.....	0	3.311.469	
Afgang.....	-26.800.000	-1.931.317	
Kostpris 31. december 2018.....	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	0	0	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 11 ejendomme, som er beliggende i Nibe, Skørping og Støvring. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 5-7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 5-7,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Nibe, Skørping og Støvring.

Ejendommene har været udlejet med en udlejningsprocent tæt på 100%.

Dagsværdi for retail-ejendomme

Retail-ejendommene består af 8 ejendomme, som er beliggende i Nibe og Støvring og er tæt på fuldt udlejet. Retail-ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 5,25-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 5,25-8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende retail-ejendomme i Nibe og Støvring.

Finansielle anlægsaktiver

7

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	18.000
Tilgang.....	1.186.922
Kostpris 31. december 2018.....	1.204.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	1.204.922

NOTER

	Note
Egenkapital	8

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	23.800.059	3.000.000	27.300.059
Årets reguleringer.....		-1.751.409		-1.751.409
Betalt udbytte.....			-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		132.677	3.000.000	3.132.677
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	22.181.327	3.000.000	25.681.327

Langfristede gældsforpligtelser						9
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	10.458.317	2.340.000	
Gæld til realkreditinstitutter...	19.416.264	1.015.070	13.611.391	48.072.543	1.714.491	
	19.416.264	1.015.070	13.611.391	58.530.860	4.054.491	

Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingforpligtelser. Leasingkontrakten har en restleasingforpligtelse på 87 tkr.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VAGN KRISTENSEN, STØVRING, HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.416 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 57.680 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve på 29.110 tkr. i investeringsejendomme, ejendomme bestemt for salg og materielle anlægsaktiver under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 57.680 tkr.

Selskabet har afgivet en støtteerklæring overfor søsterselskabet Hobrovej 77-81 ApS.

Selskabet har deponeret 244 tkr. af selskabets likvider til sikkerhed i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vagn Kristensen A/S for 2018 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	20 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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