

Viben A/S

Algade 38, 1, 9000 Aalborg
CVR-nr. 12 53 86 42

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.07.21

Thomas Schultz
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

Selskabet

Viben A/S
c/o Erhverv Aalborg
Algade 38, 1
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 12 53 86 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kristian Højsleth

Bestyrelse

Thomas Schultz
Kristoffer Kashani Højsleth
Ann-Sofia Svejstrup Højsleth
Mikkel Svejstrup Højsleth
Kristian Højsleth

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jutlander Bank
Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Viben 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. juli 2021

Direktionen

Kristian Højsleth

Bestyrelsen

Thomas Schultz
Formand

Kristoffer Kashani Højsleth

Ann-Sofia Svejstrup Højsleth

Mikkel Svejstrup Højsleth

Kristian Højsleth

Til kapitalejerne i Viben A/S**REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Viben A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til note 1 om regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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 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.

OVERTRÆDELSE AF SELSKABSLOVEN OG SKATTELOVGIVNINGEN

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget efter statusdagen.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aalborg, den 9. juli 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35460

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i kapitalanbringelse i fast ejendom samt anden investering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskaber og byggeselskaber. De aktuelle markedsforhold på dele af ejendomsmarkedet medfører generelt, at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen vurderer dog, at der er taget hensyn hertil ved indregning af kapitalandele i disse selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 4.078.390 mod DKK 11.735.988 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 44.977.295.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for tiden 01.01.20 - 31.12.20 samt balance pr. 31.12.20.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttoresultat	-657.555	303.888
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-857	-857
Resultat før dagsværdireguleringer	-658.412	303.031
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-336.423	460.000
Resultat af primær drift	-994.835	763.031
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.678.664	12.191.519
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.589.836	-962.320
5 Andre finansielle indtægter	235.809	283.362
Nedskrivning af finansielle aktiver	-189.187	0
6 Andre finansielle omkostninger	-517.680	-394.528
Resultat før skat	3.802.607	11.881.064
Skat af årets resultat	275.783	-145.076
Årets resultat	4.078.390	11.735.988
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.405.400	8.993.899
Overført resultat	-327.010	2.742.089
I alt	4.078.390	11.735.988

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
AKTIVER			
Note			
	Investeringsejendomme	10.645.000	10.180.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.132	17.989
7	Materielle anlægsaktiver i alt	10.662.132	10.197.989
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.696.282	17.805.556
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.060.532	17.839.805
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.118.772	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	38.875.586	35.645.361
	Anlægsaktiver i alt	49.537.718	45.843.350
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.545.969	4.789.703
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.925.000	2.675.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	131
	Andre tilgodehavender	1.119.630	903.303
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	22.602	62.881
	Periodeafgrænsningsposter	15.874	10.396
	Tilgodehavender i alt	12.629.075	8.441.414
	Andre værdipapirer og kapitalandele	28.757	28.608
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	28.757	28.608
	Likvide beholdninger	0	383.507
	Omsætningsaktiver i alt	12.657.832	8.853.529
	Aktiver i alt	62.195.550	54.696.879

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.641.814	29.482.444
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	62.881
Reserve for sikringstransaktioner	6.918	0
Overført resultat	8.828.563	10.565.983
Egenkapital i alt	44.977.295	40.611.308
Hensættelser til udskudt skat	378.800	567.700
Hensatte forpligtelser i alt	378.800	567.700
⁹ Gæld til realkreditinstitutter	5.100.952	2.994.617
⁹ Anden gæld	5.626.278	5.495.147
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.727.230	8.489.764
⁹ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	375.700	378.600
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.309.513	2.097.016
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.490.804	2.158.731
Selskabsskat	262.599	0
Anden gæld	673.609	393.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.112.225	5.028.107
Gældsforpligtelser i alt	16.839.455	13.517.871
Passiver i alt	62.195.550	54.696.879

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Afledte finansielle instrumenter

12 Eventualforpligtelser

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	500.000	20.303.749	59.886	0	7.890.977
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	-64.088
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	184.796	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	2.995	0	-2.995
Forslag til resultatdisponering	0	8.993.899	0	0	2.742.089
Saldo pr. 31.12.19	500.000	29.482.444	62.881	0	10.565.983
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	500.000	29.482.444	62.881	0	10.565.983
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	6.918	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	280.679	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	1.473.291	-62.881	0	-1.410.410
Forslag til resultatdisponering	0	4.405.400	0	0	-327.010
Saldo pr. 31.12.20	500.000	35.641.814	0	6.918	8.828.563

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskaber og byggeselskaber. De aktuelle markedsforhold på dele af ejendomsmarkedet medfører generelt, at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen vurderer dog, at der er taget hensyn hertil ved indregning af kapitalandele i disse selskaber.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020 DKK	2019 DKK
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-189.187	0
I alt		-189.187	0

	2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	-------------

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.678.664	12.083.719
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	107.800
I alt	3.678.664	12.191.519

	2020	2019
	DKK	DKK

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.589.836	-962.320
I alt	1.589.836	-962.320

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	223.557	270.256
Øvrige finansielle indtægter	12.252	13.106
I alt	235.809	283.362

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	90.029	19.868
Øvrige finansielle omkostninger i alt	427.651	374.660
I alt	517.680	394.528

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	5.411.053	21.417
Tilgang i året	801.422	0
Kostpris pr. 31.12.20	6.212.475	21.417
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-3.428
Afskrivninger i året	0	-857
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-4.285
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	4.768.948	0
Dagsværdireguleringer i året	-336.423	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	4.432.525	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	10.645.000	17.132

8. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.20	2.015.000	2.647.917	0
Tilgang i året	0	0	250.000
Afgang i året	0	-16.667	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.531.250	1.057.959
Kostpris pr. 31.12.20	2.015.000	100.000	1.307.959
Opskrivninger pr. 01.01.20	15.790.556	15.191.888	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-113.225	0
Årets resultat fra kapitalandele	3.678.664	1.589.961	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.500.000	-750.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-287.938	568.617	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	1.473.291	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	17.681.282	17.960.532	0
Nedskrivninger i året	0	0	-189.187
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	0	-189.187
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	19.696.282	18.060.532	1.118.772
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Byggeselskabet Viben ApS, Aalborg	100%	56.401	-26.438
Ejendomsselskabet Viben ApS, Støvring	100%	5.597.319	-265.348
Budolfi Holding Aalborg ApS, Aalborg	51%	29.032.304	9.534.353
Viben Mors ApS, Aalborg	100%	-77.187	-25.007
Viben Hals ApS, Aalborg	75%	-234.958	-537.584
Viben Brønderslev ApS, Aalborg	100%	-510.507	-463.875

8. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Associerede virksomheder:			
Ejendomsselskabet UB A/S, Aalborg	33%	53.699.312	6.568.380
Ejendomsselskabet af 20.12.10 ApS, Aalborg	25%	613.606	-146.464
SLK Ejendomme ApS, Aalborg	50%	14.718	9.358

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	300.700	3.957.700	5.401.652	3.283.217
Anden gæld	75.000	0	5.701.278	5.585.147
I alt	375.700	3.957.700	11.102.930	8.868.364

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	10.645.000	28.757	-443.744	10.230.013
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-336.423	149	0	-336.274
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen		0	6.918	6.918

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoeje og en afkastprocent på 5,25% - 5,50%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand i fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Afledte finansielle instrumenter indregnes til dagsværdi, der betegnes som nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme relateret til indgåede afledte finansielle instrumenter.

11. Afledte finansielle instrumenter

Ledelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på variable-forrentede realkreditlån. Dagsværdien af renteswap pr. 31.12.20 udgør t.DKK -444

12. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er afgivet støtteerklæring til fordel for datterselskabet Budolfi Holding Aalborg ApS, maksimeret til t.DKK 600.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er deponeret kapitalandele i selskab indregnet som andre kapitalandele med bogført værdi t.DKK 1.118.

Til sikkerhed for andre kapitalandeleles gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Gæld udgør pr. 31.12.20 12,0 mio. DKK.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for kreditter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.500. Gæld udgør pr. 31.12.20 t.DKK 903.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til realkreditinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Gæld udgør pr. 31.12.20 t.DKK 2.763.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve med i alt t.DKK 613 og realkreditpantebreve med i alt t.DKK 6.173.

14. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.20	62.811
Rente	3.990
Indbetalt i årets løb	-65.199
Udbetalt i årets løb	21.000
Kostpris pr. 31.12.20	22.602

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen vedrører henholdsvis et lovligt aktionærlån, som er indfriet i året, samt et ulovligt aktionærlån, som er opstået i året.

Tilgodehavender vedrørende ulovligt aktionærlån forrentes med 10,05% p.a.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Reserve for sikringstransaktioner

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for gevinster og tab, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillingen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.