



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

H.C. EJENDOMME. SVENDBORG APS
CHRISTIANSMINDEVEJ 4, 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juli 2022

Hans Johan Chr. Bukkehave

CVR-NR. 12 81 52 47

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
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS Christiansmindevej 4 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 12 81 52 47 Stiftet: 9. november 1988 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Johan Christian Bukkehave
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C Nykredit A/S Mageløse 2 5100 Odense C
Advokat	Flemming Schmidt Kullinggade 31C 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. juli 2022

Direktion:

Hans Johan Christian Bukkehave

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 12. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Maria Højborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44067

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.469.530	6.088.625
Personaleomkostninger.....	1	-1.275.222	-1.390.181
Af- og nedskrivninger.....		-67.959	-102.288
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.923.935	-2.436.463
Dagsværdiregulering af biologiske aktiver.....		-40.978	37.253
DRIFTSRESULTAT		-838.564	2.196.946
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		933.890	938.456
Andre finansielle indtægter.....	2	9.381	412.738
Andre finansielle omkostninger.....	3	-489.151	-546.559
RESULTAT FØR SKAT		-384.444	3.001.581
Skat af årets resultat.....	4	364.709	-642.161
Andre skatter.....		-41.507	0
ÅRETS RESULTAT		-61.242	2.359.420
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		933.890	938.456
Overført resultat.....		-995.132	1.420.964
I ALT		-61.242	2.359.420

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		311.405	241.290
Investeringsjendomme.....		71.716.080	71.010.922
Andre investeringsaktiver.....		1.714.960	1.714.960
Materielle anlægsaktiver.....	5	73.742.445	72.967.172
Kapitalandele dattervirksomheder.....		10.708.142	9.774.252
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		5.136.500	5.136.500
Finansielle anlægsaktiver.....	6	15.844.642	14.910.752
ANLÆGSAKTIVER.....		89.587.087	87.877.924
Beholdninger.....		368.800	409.778
Varebeholdninger.....	7	368.800	409.778
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		108.707	395.259
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		976.285	979.039
Andre tilgodehavender.....		165.671	2.886.658
Periodeafgrænsningsposter.....		32.903	20.233
Tilgodehavender.....		1.283.566	4.281.189
Likvide beholdninger.....		2.829.706	4.046.742
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.482.072	8.737.709
AKTIVER.....		94.069.159	96.615.633

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		550.000	550.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.514.098	9.774.251
Overført overskud.....		35.435.857	36.236.946
EGENKAPITAL.....		46.499.955	46.561.197
Hensættelse til udskudt skat.....		4.488.009	5.637.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		4.488.009	5.637.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.259.862	19.919.893
Deposita.....		1.419.721	1.340.304
Feriepengeindefrysning.....		75.369	68.177
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	19.754.952	21.328.374
Prioritetsgæld.....		1.688.067	1.680.434
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		889.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		158.326	828.419
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		16.800.997	16.244.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		852.447	490.932
Selskabsskat.....		784.282	932.525
Anden gæld.....		2.152.249	2.912.748
Kortfristede gældsforpligtelser.....		23.326.243	23.089.062
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.081.195	44.417.436
PASSIVER.....		94.069.159	96.615.633
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	550.000	9.774.251	36.236.946	46.561.197
Forslag til resultatdisponering.....		933.890	-995.132	-61.242
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-194.043	194.043	0
Egenkapital 31. december 2021.....	550.000	10.514.098	35.435.857	46.499.955

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	4	
Løn og gager.....	1.217.128	1.337.007	
Andre omkostninger til social sikring.....	37.147	33.491	
Andre personaleomkostninger.....	20.947	19.683	
	1.275.222	1.390.181	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.381	412.738	
	9.381	412.738	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	324.468	304.118	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	164.683	242.441	
	489.151	546.559	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	784.282	932.525	
Regulering af udskudt skat.....	-1.148.991	-290.364	
	-364.709	642.161	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Andre investeringsakti- er
Kostpris 1. januar 2021.....	719.368	74.701.164	1.714.960
Tilgang.....	136.374	6.629.093	0
Afgang.....	-8.000	0	0
Kostpris 31. december 2021.....	847.742	81.330.257	1.714.960
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	478.078	3.690.242	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-7.200	0	0
Årets afskrivninger	65.459	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	536.337	3.690.242	0
Årets værdireguleringer.....	0	-5.923.935	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	-5.923.935	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	311.405	71.716.080	1.714.960

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kontor	Industri	Beboelse
Dagsværdi 31. december 2021.....	36.237.729	25.378.752	10.099.597
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.283.405	-6.437.115	-2.770.225

Investeringsejendommene består af 12 udlejningsejendomme, som er beliggende i henholdsvis Svendborg, 10 stk. og Nyborg 2 stk. Ejendommene er stort set fuldt udlejet på lejekontrakter, hvoraf hovedparten er udlejet til tredjemand.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

For 4 kontorejendomme er anvendt et afkastkrav på mellem 6,5 og 8 %, hvilke er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre kr. 308,53 - 575,75 pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 72,52 - 151,29 pr. kvadratmeter samt en udlejningsprocent på 90 %.

For 2 industriejendomme er anvendt et afkastkrav på 7 - 8 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre kr. 308,61 - 782,16 pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 76,75 - 117,88 pr. kvadratmeter samt en udlejningsprocent på ca. 85 %.

For 6 beboelsesejendomme, som er udlejede, er anvendt et afkastkrav på 5,75- 8 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre kr. 265,12 - 950,53 pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 78,96 - 341,76 pr. kvadratmeter samt en udlejningsprocent på 100 %.

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			6
	Kapitalandele datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....	194.044	5.136.500	
Kostpris 31. december 2021.....	194.044	5.136.500	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	9.580.208	0	
Årets resultat	933.890	0	
Værdireguleringer 31. december 2021	10.514.098	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	10.708.142	5.136.500	
 Varebeholdninger			 7
Beholdninger.....	368.800	409.778	
	368.800	409.778	
Under varebeholdninger indgår biologiske aktiver målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Juletræer	
Dagsværdi 31. december 2021.....		368.800	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-40.978	
Beholdninger består af juletræer, som er målt til dagsværdi. Træerne er værdiansat til forventet salgspris svarende til kr. 35. pr. stk.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 8
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	19.947.929	1.688.067	11.960.407
Deposita.....	1.419.721	0	0
Feriepengeindefrysning.....	75.369	0	28.331
	21.443.019	1.688.067	11.988.738
			23.008.808
 Eventualposter mv.			 9
Eventualforpligtelser			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HC HOLDING SVENDBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.948, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 71.716.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for 2021 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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-70 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Efterfølgende omkostninger tillægges 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Andre investeringsaktiver måles til kostpris. Der er tale om aktiver, som har ubegrænset brugstid og der afskrives derfor ikke herpå.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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

Beholdninger der omfatter frembringelse af planter med henblik på salg, anses som biologiske aktiver, og værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien værdiansættes på baggrund af markedspriser.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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.

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.