

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S

Ved Bølgen 17 4 th, 7100 Vejle
CVR-nr. 12 82 94 42

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.11.21

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

Selskabet

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S
Ved Bølgen 17 4 th
7100 Vejle
Telefon: 75 82 18 26
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 12 82 94 42
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Lars Peter Bache
Bertel Nielsen

Bestyrelse

Finn Bach, formand
Lene Christensen
Palle Buhl Jørgensen
Bertel Nielsen
Bente Dybdal Bundgaard
Henrik Dybdal Nielsen
Lars Peter Bache

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Danske Bank
Spar Nord Bank

Dattervirksomheder

BN Invest Vejle ApS, Vejle
Bølgen A/S, Vejle

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Ejendomsselskabet Bertel Nielsen 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. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. oktober 2021

Direktionen

Lars Peter Bache

Bertel Nielsen

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Bertel Nielsen

Bente Dybdal Bundgaard

Henrik Dybdal Nielsen

Lars Peter Bache

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Viborg, den 27. oktober 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning, erhvervelse, opførsel, udnyttelse og finansiering af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 11.497.042 mod DKK 13.184.552 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 192.119.236.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Resultatet for 2021/22 forventes at ligge på niveau med indeværende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Bruttofortjeneste	27.321.268	27.437.769
1	Personaleomkostninger	-6.976.675	-8.339.916
	Resultat før af- og nedskrivninger	20.344.593	19.097.853
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.725	-98.299
	Resultat før dagsværdireguleringer	20.206.868	18.999.554
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	482.827	7.116.859
	Resultat af primær drift	20.689.695	26.116.413
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.519.065	-4.039.611
3	Andre finansielle indtægter	1.736.647	562.680
4	Andre finansielle omkostninger	-4.416.169	-4.750.043
	Resultat før skat	15.491.108	17.889.439
5	Skat af årets resultat	-3.994.066	-4.704.887
	Årets resultat	11.497.042	13.184.552
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.974.100	0
	Overført resultat	4.522.942	13.184.552
	I alt	11.497.042	13.184.552

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	573.385.888	561.156.963
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	423.175	335.420
6	Materielle anlægsaktiver i alt	573.809.063	561.492.383
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.662.845	16.181.910
	Finansielle anlægsaktiver i alt	12.662.845	16.181.910
	Anlægsaktiver i alt	586.471.908	577.674.293
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	520.579	900.325
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.178.923
	Andre tilgodehavender	947.055	693.319
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	51.549.436	51.908.977
	Periodeafgrænsningsposter	3.740.419	3.307.195
8	Tilgodehavender i alt	56.757.489	60.988.739
	Likvide beholdninger	11.066	811.967
	Omsætningsaktiver i alt	56.768.555	61.800.706
	Aktiver i alt	643.240.463	639.474.999

PASSIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	51.549.436	51.908.977
	Overført resultat	131.595.700	125.821.022
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.974.100	0
	Egenkapital i alt	192.119.236	179.729.999
	Hensættelser til udskudt skat	49.002.000	48.465.000
	Hensatte forpligtelser i alt	49.002.000	48.465.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	349.832.484	359.030.616
9	Anden gæld	66.248	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	349.898.732	359.030.616
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.496.795	7.338.319
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	14.300.265	10.229.532
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	802.427	1.225.591
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.644.973	11.278.003
	Deposita	9.746.933	9.819.010
	Selskabsskat	3.662.978	2.488.192
	Anden gæld	8.233.666	9.589.470
	Periodeafgrænsningsposter	332.458	281.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	52.220.495	52.249.384
	Gældsforpligtelser i alt	402.119.227	411.280.000
	Passiver i alt	643.240.463	639.474.999

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20				
Saldo pr. 01.07.19	2.000.000	0	164.173.670	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	476.637	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	51.908.977	-51.908.977	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-104.860	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	13.184.552	0
Saldo pr. 30.06.20	2.000.000	51.908.977	125.821.022	0
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21				
Saldo pr. 01.07.20	2.000.000	51.908.977	125.821.022	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.143.840	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-359.541	359.541	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-251.645	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.522.942	6.974.100
Saldo pr. 30.06.21	2.000.000	51.549.436	131.595.700	6.974.100

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.974.619	7.120.703
Pensioner	753.122	926.119
Andre omkostninger til social sikring	31.476	87.098
Andre personaleomkostninger	217.458	205.996
I alt	6.976.675	8.339.916
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	16	20

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-2.519.065	-4.039.611
I alt	-2.519.065	-4.039.611

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.712.222	456.948
Renteindtægter i øvrigt	9.984	26.557
Øvrige finansielle indtægter	14.441	79.175
I alt	1.736.647	562.680

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	327.359	73.164
Renteomkostninger i øvrigt	2.469.647	3.597.067
Valutakurstab	1.178	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.617.985	1.079.812
I alt	4.416.169	4.750.043

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
--	----------------	----------------

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.426.733	2.621.632
Årets regulering af udskudt skat	537.000	2.054.000
Regulering af skat fra tidligere år	30.333	29.255
I alt	3.994.066	4.704.887

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	355.866.465	3.268.657
Tilgang i året	11.746.096	225.480
Afgang i året	0	-296.977
Kostpris pr. 30.06.21	367.612.561	3.197.160
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-2.933.237
Afskrivninger i året	0	-137.725
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	296.977
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-2.773.985
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	205.290.500	0
Dagsværdireguleringer i året	482.827	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	205.773.327	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	573.385.888	423.175

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.20	108.653.683
Tilgang i året	4.000.000
Kostpris pr. 30.06.21	112.653.683
Opskrivninger pr. 01.07.20	-92.471.773
Årets resultat fra kapitalandele	-2.519.065
Udbytte relateret til kapitalandele	-5.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.21	-99.990.838
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	12.662.845
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
BN Invest Vejle ApS, Vejle	100%
Bølgen A/S, Vejle	100%

8. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	210.402	0
---	---------	---

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	8.496.795	306.288.467	358.329.279	366.368.935
Anden gæld	0	66.248	66.248	0
I alt	8.496.795	306.354.715	358.395.527	366.368.935

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.21	573.385.888
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	482.827

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 28.355 og et afkastkrav på 3,75 - 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Alle selskabets lejemål er beliggende i Vejle.

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

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

11. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.150.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 2.425 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskab Bølgen A/S.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 358.329 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 573.386.

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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 finansiell 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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:

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

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

For kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

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

Andre finansielle poster

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

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

13. 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 administrationsselskab 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

13. 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 virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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, sikkerhedsstillelsen 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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.