

# **Top Service og Udlejning ApS**

Vesterå 14, 9000 Aalborg

CVR-nr. 18 11 97 30

## **Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2023.

---

René Steinfeldt Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Top Service og Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2023

### Direktion

René Steinfeldt Sørensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaveren i Top Service og Udlejning ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Top Service og Udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 14. april 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Philip Just Paulsen  
statsautoriseret revisor  
mne48483

Jørgen E. Paulsen  
registreret revisor  
mne4334

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Top Service og Udlejning ApS Vesterå 14 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 18 11 97 30
	Hjemsted: Aalborg Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	René Steinfeldt Sørensen, Direktør
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Kapitalinteresse</b>	Cars Invest ApS, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, kontrollørservice og anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -142 t.kr. mod 397 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.748 t.kr. mod 10.481 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-142.330</b>	<b>397.271</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	617.295
1 Personaleomkostninger	-389.807	-443.750
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-109.732	-103.285
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-641.869</b>	<b>467.531</b>
Indtægt af kapitalinteresse	5.039.780	9.965.806
Andre finansielle indtægter	318.271	283.974
2 Øvrige finansielle omkostninger	-49.856	-89.442
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.666.326</b>	<b>10.627.869</b>
3 Skat af årets resultat	81.387	-146.950
<b>Årets resultat</b>	<b>4.747.713</b>	<b>10.480.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.239.780	9.965.806
Udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overføres til overført resultat	2.449.033	457.913
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.747.713</b>	<b>10.480.919</b>



**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	481.202	257.641
6 Investeringsejendomme	6.987.280	5.735.280
5 Indretning af lejede lokaler	152.553	138.750
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.621.035</u>	<u>6.131.671</u>
7 Kapitalinteresse	52.864.648	50.624.868
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>52.864.648</u>	<u>50.624.868</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>60.485.683</u></b>	<b><u>56.756.539</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	448.140	250.000
Varebeholdninger i alt	<u>448.140</u>	<u>250.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.000	15.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.076.071	1.831.552
Udskudte skatteaktiver	254.328	128.941
Andre tilgodehavender	848.597	647.000
Tilgodehavender i alt	<u>4.193.996</u>	<u>2.622.493</u>
Likvide beholdninger	8.090.286	9.396.652
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.732.422</u></b>	<b><u>12.269.145</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>73.218.105</u></b>	<b><u>69.025.684</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	202.000	202.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	51.575.148	49.335.368
Overført resultat	19.357.924	16.908.891
Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>71.193.972</b>	<b>66.503.459</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	44.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>44.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.698.695	1.770.270
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.698.695	1.770.270
8 Kortfristet del af langfristet gæld	72.709	73.798
Anden gæld	208.729	678.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	281.438	751.955
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.980.133</b>	<b>2.522.225</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>73.218.105</b>	<b>69.025.684</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	202.000	39.959.562	15.860.978	56.500	56.079.040
Udloddet udbytte	0	0	0	-56.500	-56.500
Resultatandel	0	9.965.806	457.913	57.200	10.480.919
Udloddet udbytte	0	-590.000	590.000	0	0
Egenkapital 1. oktober 2021	202.000	49.335.368	16.908.891	57.200	66.503.459
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.200	-57.200
Resultatandel	0	2.239.780	2.449.033	58.900	4.747.713
	<b>202.000</b>	<b>51.575.148</b>	<b>19.357.924</b>	<b>58.900</b>	<b>71.193.972</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	351.983	397.151
Pensioner	30.000	40.000
Andre omkostninger til social sikring	2.261	4.197
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>5.563</u>	<u>2.402</u>
	<b><u>389.807</u></b>	<b><u>443.750</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>49.856</u>	<u>89.442</u>
	<b><u>49.856</u></b>	<b><u>89.442</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	10.071
Årets regulering af udskudt skat	<u>-81.387</u>	<u>136.879</u>
	<b><u>-81.387</u></b>	<b><u>146.950</u></b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	1.131.825	1.131.825
Tilgang i årets løb	<u>302.096</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>1.433.921</u></b>	<b><u>1.131.825</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-874.184	-798.046
Årets afskrivninger	<u>-78.535</u>	<u>-76.138</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b><u>-952.719</u></b>	<b><u>-874.184</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>481.202</u></b>	<b><u>257.641</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	301.631	301.631
Tilgang i årets løb	45.000	0
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>346.631</u></b>	<b><u>301.631</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-162.881	-135.734
Årets afskrivninger	-31.197	-27.147
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b><u>-194.078</u></b>	<b><u>-162.881</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>152.553</u></b>	<b><u>138.750</u></b>
<b>6. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	3.923.890	6.701.400
Tilgang i årets løb	1.252.000	32.650
Afgang i årets løb	0	-2.810.160
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>5.175.890</u></b>	<b><u>3.923.890</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	1.811.390	1.194.095
Årets regulering til dagsværdi	0	617.295
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b><u>1.811.390</u></b>	<b><u>1.811.390</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>6.987.280</u></b>	<b><u>5.735.280</u></b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme beliggende i Aalborg og Nørresundby.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	4,75%
Laveste afkastprocent	2,75%

### 7. Kapitalinteresse

Kostpris 1. oktober 2021	1.289.500	1.289.500
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>1.289.500</b>	<b>1.289.500</b>
Opskrivninger 1. oktober 2021	49.335.368	39.959.562
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.039.780	9.965.806
Udbytte	-2.800.000	-590.000
<b>Opskrivninger 30. september 2022</b>	<b>51.575.148</b>	<b>49.335.368</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>52.864.648</b>	<b>50.624.868</b>

#### Kapitalinteresse:

	Hjemsted	Ejerandel
Cars Invest ApS	Aalborg	50 %

### 8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.771.404	72.709	1.698.695	1.407.386
	<b>1.771.404</b>	<b>72.709</b>	<b>1.698.695</b>	<b>1.407.386</b>

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2022	6.987.280
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.771 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 6.987 t.kr.

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 8.016, står til sikkerhed for mellemværende mellem pengesinstitut, Cars Invest ApS, Blokhusdk ApS, Aalborgdk ApS og Investeringselskabet af 26.09.1995 ApS, samt Boligforeningen BAS ApS.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de søsterselskabets banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2022 i alt 785 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i tilfælde af den tilknyttede virksomhed Selskab C Handel A/S' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Selskab C Handel A/S' andre kreditorer. Herunder har selskabet garanteret, at dets tilgodehavende hos Selskab C Handel A/S ikke på noget tidspunkt bringes under et beløb svarende til en eventuel negativ egenkapital i Selskab C Handel A/S. Selskab C Handel A/S har en positiv egenkapital på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Top Service og Udlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele stod indregnet som kapitalandele i associeret virksomheder i sidste regnskabsår som følge af uklarhed om klassifikationen. Kapitalandelene står nu indregnet som kapitalinteresser. Sammenligningstillene er tilpasset ændringen. Ændringen har ingen beløbsmæssig betydning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som ud-trykkes ved af skrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i associerede virksomheder, men ikke findes i ejervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.