

IN Ejendomme A/S

Pallasvej 9, 7100 Vejle
CVR-nr. 21 08 43 36

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.22

Jens Impgaard Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

IN Ejendomme A/S
Pallasvej 9
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 21 08 43 36
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelse

Jens Impgaard Nielsen
Søren Impgaard Nielsen
Lars Impgaard Nielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for IN Ejendomme 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. juni 2022

Direktionen

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelsen

Jens Impgaard Nielsen
Formand

Søren Impgaard Nielsen

Lars Impgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i IN Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IN Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Aarhus, den 22. juni 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 31.593.743 mod DKK 27.586.544 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 152.739.425.

Balancens egenkapital udgør DKK 176.427.921 før markedsværdien af gældsplejen.

I årene 2005 - 2007 blev der efter aftale med selskabets bank indgået en langsigtet sikring af en del af de kortfristede realkreditlån. Grundet udviklingen i rentemarkedet i forbindelse med finanskrisen udgør markedsværdien af denne ikke spekulative rentesikring pr. statusdagen DKK -34.219.194 før skat. Balancens reviderede egenkapital udgør herpå DKK 142.208.727.

Soliditetsgraden ekskl. SWAPs udgør 38%, inkl. SWAPs 31%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

Vi har som tidligere år gennemført en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje.

IN Ejendomme A/S har sammen med sin 'grandsøster,' selskabet Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S, en meget homogen og attraktiv ejendomsportefølje i København. Ejendommene er dog ikke vurderet ud fra en porteføljebetragting.

Gennem de sidste 6-8 måneder har vi fået præsenteret en del investeringsejendomme i Københavns brokvarterer og i 'K'. Generelt for disse har været en kvadratmeterpris fra DKK 45.000,- og op over den magiske grænse på DKK 50.000,-. Dette sammenholdt med afkast fra omkring 1,5% op til knap 3,5%, oftest med mindre udviklingspotentiale og baseret på § 5.2 moderniseringer.

Aktuelt har vi i IN Ejendomme A/S en gennemsnitlig værdi per kvadratmeter på DKK 36.834,-, et vægtet afkast på 3,30 % ved en moderniseringsgrad på 78%, og ingen § 5.2 moderniseringer.

Gældspleje

Gældsplejen er alene baseret på to renteswap for lån optaget i ejendommene, og i fuldmagtsforhold varetaget af Jyske Bank.

Fastrenteswap for DKK 40 mio. til en fast rente på 5,08%, modtagende CIBOR12-rente, der løber frem til den 31.12.2036

Fastrenteswap for DKK 25 mio. til en fast rente på 5,23%, modtagende CIBOR6-rente, der løber frem til den 31.12.2036.

Jyske Banks samlede markedsværdi af gældsplejen udgør pr. statusdagen DKK -47.125.041 mod DKK -54.406.816 i 2020.

Gældsplejen er i henhold til gældende regler reguleret for de to SWAPs markedsværdier inkl. xVA til DKK -34.219.194, som er anvendt i årsrapporten og optaget under 'gæld til øvrige kreditinstitutter' i balancen.

Værdien af SWAPs udgør d.d. ca. DKK 17 mio., inkl. xVA.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet erhvervet ejendommen Gåsebæksvej 5-7, 2500 Valby, og udover en låneomlægning, som sikrer afdragsfrihed i de kommende 10 år, er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste	12.921.485	12.495.924
Resultat før dagsværdireguleringer	12.921.485	12.495.924
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.462.310	28.440.991
Resultat af primær drift	46.383.795	40.936.915
1 Finansielle indtægter	129.235	65.158
Finansielle omkostninger	-6.124.767	-5.779.712
Finansielle poster i alt	-5.995.532	-5.714.554
Resultat før skat	40.388.263	35.222.361
Skat af årets resultat	-8.794.520	-7.635.817
Årets resultat	31.593.743	27.586.544
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	2.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.101.805	0
Overført resultat	27.491.938	25.586.544
I alt	31.593.743	27.586.544

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	440.287.726	374.100.554
2	Materielle anlægsaktiver i alt	440.287.726	374.100.554
	Anlægsaktiver i alt	440.287.726	374.100.554
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.101.805	1.725.770
	Andre tilgodehavender	1.066.926	1.047.491
	Periodeafgrænsningsposter	113.282	102.078
	Tilgodehavender i alt	3.282.013	2.875.339
	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.440	27.972
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	40.440	27.972
	Likvide beholdninger	22.328.351	19.661.207
	Omsætningsaktiver i alt	25.650.804	22.564.518
	Aktiver i alt	465.938.530	396.665.072

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for sikringstransaktioner	19.807.464	0
	Overført resultat	127.830.156	100.338.218
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.101.805	0
	Egenkapital i alt	152.739.425	101.338.218
	Hensættelser til udskudt skat	60.005.000	52.587.000
3	Andre hensatte forpligtelser	795.387	993.423
	Hensatte forpligtelser i alt	60.800.387	53.580.423
4	Gæld til realkreditinstitutter	203.650.921	181.016.404
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	34.219.194	54.406.816
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	237.870.115	235.423.220
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	313.563	172.568
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.164.040	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.811	65.366
	Deposita	5.003.107	4.317.815
	Selskabsskat	1.756.678	1.661.858
	Anden gæld	161.491	957
	Periodeafgrænsningsposter	59.913	104.647
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.528.603	6.323.211
	Gældsforpligtelser i alt	252.398.718	241.746.431
	Passiver i alt	465.938.530	396.665.072

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Afledte finansielle instrumenter

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	1.000.000	0	76.369.337	0	77.369.337
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.235.622	0	-1.235.622
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-382.041	0	-382.041
Forslag til resultatdisponering	0	0	27.586.544	0	27.586.544
Saldo pr. 31.12.20	1.000.000	0	100.338.218	0	101.338.218
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	1.000.000	0	100.338.218	0	101.338.218
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	20.187.622	0	0	20.187.622
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-380.158	0	0	-380.158
Forslag til resultatdisponering	0	0	27.491.938	4.101.805	31.593.743
Saldo pr. 31.12.21	1.000.000	19.807.464	127.830.156	4.101.805	152.739.425

	2021	2020
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	116.767	65.158
Øvrige finansielle indtægter	12.468	0
I alt	129.235	65.158

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	144.718.060
Tilgang i året	32.724.861
Kostpris pr. 31.12.21	177.442.921
Opskrivninger pr. 01.01.21	229.382.495
Opskrivninger i året	33.462.310
Opskrivninger pr. 31.12.21	262.844.805
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	440.287.726

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 1.130 - 3.330 og et afkastkrav i intervallet 3,00 - 3,50 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter ved normalindtjening er fastsat til DKK 1.466 - 1.893. 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.

Ved ovenstående dagsværdi for ejendommene udgør ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris i intervallet DKK 37.549 - 46.262.

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

31.12.21	31.12.20
DKK	DKK

3. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	795.387	993.423
I alt	795.387	993.423

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	313.563	202.173.005	203.964.484	181.188.972
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	44.749.892	34.219.194	54.406.816
I alt	313.563	246.922.897	238.183.678	235.595.788

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	440.287.726	40.440	-44.749.892	395.578.274
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	33.462.310	12.468	0	33.474.778
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	-9.656.924	-9.656.924

6. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswaps har en samlet hovedstol på DKK 65 mio. og en løbetid på 25 år til udløb den 31.12.36. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -44.750. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 3.634 i resultatopgørelsen samt en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 9.657, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for en af modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens øvrige dattervirksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 203.964 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 440.288.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 50.606, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 440.288. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.000, deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 44.606, deponeret til sikkerhed for mellemværende i koncernselskaberne HHRE Düsseldorf I A/S, HHRE Düsseldorf II A/S, HHRE Leuna GmbH og House Holding A/S. Ejerpantebrevene er sekundær pant for mellemværende med Jyske Bank A/S.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Skadesløsbreve er sekundær pantsat for mellemværende med Jyske Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, er deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.

9. 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.

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

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 salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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 måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende vedligeholdelsesforpligtelser m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Periodeafgrænsningsposter

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