

Bjørn, Aalborg ApS

Vestermarksvej 4, 9000 Aalborg
CVR-nr. 21 10 96 81

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.23

Claus Bjørn
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 25

Selskabet

Bjørn, Aalborg ApS
c/o Claus Bjørn
Vestermarksvej 4
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 21 10 96 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Claus Bjørn

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomhed

Hasserislund 1 ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Bjørn, Aalborg 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. maj 2023

Direktionen

Claus Bjørn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bjørn, Aalborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjørn, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

Aalborg, den 15. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt handel med værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 10.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -1.773.347 mod DKK 3.661.262 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.816.526.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	892.798	1.035.237
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-1.128
Resultat før dagsværdireguleringer	892.798	1.034.109
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.073.875	2.960.500
Resultat af primær drift	-2.181.077	3.994.609
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	618.428	456.839
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	10.079	174.118
3 Andre finansielle indtægter	98.670	337.473
4 Andre finansielle omkostninger	-1.015.812	-392.646
Resultat før skat	-2.469.712	4.570.393
5 Skat af årets resultat	696.365	-909.131
Årets resultat	-1.773.347	3.661.262

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	618.428	295.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Overført resultat	-2.591.775	2.865.904
I alt	-1.773.347	3.661.262

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.890.809	26.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.800	114.800
6	Materielle anlægsaktiver i alt	23.005.609	26.614.800
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.084.678	5.466.250
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	250.000	250.000
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	619.105	1.696.864
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.953.783	7.413.114
	Anlægsaktiver i alt	29.959.392	34.027.914
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.113.302
	Periodeafgrænsningsposter	10.038	10.038
	Tilgodehavender i alt	10.038	2.123.340
	Likvide beholdninger	706.365	309.466
	Omsætningsaktiver i alt	716.403	2.432.806
	Aktiver i alt	30.675.795	36.460.720

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	913.786	295.358
	Overført resultat	13.452.740	16.044.515
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
	Egenkapital i alt	14.816.526	17.089.873
8	Hensættelser til udskudt skat	817.000	3.087.000
	Hensatte forpligtelser i alt	817.000	3.087.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	4.941.679	9.659.296
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.941.679	9.659.296
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	358.726	656.374
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	28.025	5.039.437
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	290.710	93.438
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.389.145	0
	Deposita	334.216	334.216
	Selskabsskat	1.477.273	120.398
	Anden gæld	222.495	380.688
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.100.590	6.624.551
	Gældsforpligtelser i alt	15.042.269	16.283.847
	Passiver i alt	30.675.795	36.460.720

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	250.000	0	13.178.611	832.845
Betalt udbytte	0	0	0	-832.845
Forslag til resultatdisponering	0	295.358	2.865.904	500.000
Saldo pr. 31.12.21	250.000	295.358	16.044.515	500.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	250.000	295.358	16.044.515	500.000
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	618.428	-2.591.775	200.000
Saldo pr. 31.12.22	250.000	913.786	13.452.740	200.000

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 10.

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	618.428	456.839
---	---------	---------

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	41.821
Øvrige finansielle indtægter	98.670	295.652
I alt	98.670	337.473

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	117.440	0
Øvrige finansielle omkostninger	898.372	392.646
I alt	1.015.812	392.646

	2022 DKK	2021 DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.573.635	154.131
Årets regulering af udskudt skat	-2.270.000	755.000
I alt	-696.365	909.131

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	16.974.730	206.700
Tilgang i året	10.390.809	0
Afgang i året	-5.622.500	0
Kostpris pr. 31.12.22	21.743.039	206.700
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-91.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-91.900
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	9.525.270	0
Dagsværdireguleringer i året	-3.000.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-5.377.500	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	1.147.770	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	22.890.809	114.800

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.22	5.170.892	250.000	1.712.206
Tilgang i året	0	0	3.985.639
Afgang i året	0	0	-4.854.761
Kostpris pr. 31.12.22	5.170.892	250.000	843.084
Opskrivninger pr. 01.01.22	295.358	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	618.428	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	913.786	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	0	-15.342
Dagsværdireguleringer i året	0	0	-281.864
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0	73.227
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	0	-223.979
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	6.084.678	250.000	619.105
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Hasserislund 1 ApS, Aalborg			100%
Associerede virksomheder:			
Elo ApS, Aalborg			25%

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	3.087.000	2.332.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-2.270.000	755.000
Udskudt skat pr. 31.12.22	817.000	3.087.000

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	820.000	3.096.000
Gældsforpligtelser	-3.000	-9.000
I alt	817.000	3.087.000

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	358.726	3.569.580	5.300.405	10.315.670
I alt	358.726	3.569.580	5.300.405	10.315.670

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	22.890.809	619.105	23.509.914
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.000.000	-281.864	-3.281.864

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendom der udlejes til erhverv er baseret på et normaliseret driftsresultat, fuld udlejning og et afkastkrav på 5,15%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår i lejekontrakter. Ejendommen udlejes til butik/lager og er beliggende i Aarhus.

Der er ultimo 2022 anskaffet 3 lejligheder til udlejning til beboelse. Dagsværdi for disse er opgjort til kostprisen ved handel med uafhængig tredjemand.

11. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 14.

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 2.767 på balancedagen, hvoraf t.DKK 1.477 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.408 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

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 -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 honorarer og gevinster ved salg af 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 bilomkostninger og administrationsomkostninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

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

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 0 - 100

Investeringsejendomme 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 og associerede 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.

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

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.

Skat af årets resultat

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

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

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

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

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Indre værdis metode

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

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.

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

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

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

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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