



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

JUUL EJENDOMME ÅRHUS APS
NØRREGADE 8 ST., 8660 SKANDERBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2022

Lars Kyhl Nielsen

CVR-NR. 24 21 50 24

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS Nørregade 8 st. 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 24 21 50 24 Stiftet: 1. juli 1986 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Lars Kyhl Nielsen, formand Frank Vestergaard Hansen
Direktion	Michael Mossin Juul
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C Spar Nord Bank Ceresbyen 75 8000 Aarhus C
Advokat	Advokaterne i Jyllandsgården A/S Frederiksgade 72 8100 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS.

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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 13. oktober 2022

Direktion:

Michael Mossin Juul

Bestyrelse:

Lars Kyhl Nielsen
Formand

Frank Vestergaard Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, drifte og vedligeholde investeringsejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Årets resultat udgør et overskud på 35.351 t.kr. mod et overskud i 2020/21 på 59.173 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		18.664.238	18.450.759
Personaleomkostninger.....	1	-1.495.553	-1.436.501
Af- og nedskrivninger.....		-458.538	-439.316
Andre driftsomkostninger.....		-5.057	-121.223
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		34.186.562	61.930.194
DRIFTSRESULTAT		50.891.652	78.383.913
Andre finansielle indtægter.....	2	49.051	3.122.218
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-2.738.775	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-5.709.480	-6.567.976
RESULTAT FØR SKAT		42.492.448	74.938.155
Skat af årets resultat.....	4	-9.880.190	-15.765.356
ÅRETS RESULTAT		32.612.258	59.172.799
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		32.612.258	59.172.799
I ALT		32.612.258	59.172.799

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.013.753	2.268.569
Investeringsjendomme.....		521.000.000	496.400.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		5.500.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	528.513.753	498.668.569
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	2.738.775
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	45.913
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	2.784.688
ANLÆGSAKTIVER.....		528.513.753	501.453.257
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		49.110	445.311
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		18.228.207	18.013.706
Andre tilgodehavender.....		4.068.932	4.066.480
Tilgodehavender.....	7	22.346.249	22.525.497
Likvide beholdninger.....		8.535.283	6.702.867
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		30.881.532	29.228.364
AKTIVER.....		559.395.285	530.681.621

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		1.200.962	1.200.962
Overført resultat.....		179.914.520	147.302.262
EGENKAPITAL.....		181.115.482	148.503.224
Hensættelse til udskudt skat.....		57.590.803	51.559.853
Andre hensatte forpligtelser.....		69.212	64.428
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		57.660.015	51.624.281
Gæld til realkreditinstitutter.....		282.587.723	293.560.645
Selskabsskat.....		3.849.240	2.674.503
Deposita.....		8.869.371	9.331.985
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	295.306.334	305.567.133
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.284.580	4.576.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		144.851	558.717
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.629.307	17.612.009
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		89.524	86.081
Selskabsskat.....		2.674.503	1.450.867
Anden gæld.....		490.689	702.668
Kortfristede gældsforpligtelser.....		25.313.454	24.986.983
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		320.619.788	330.554.116
PASSIVER.....		559.395.285	530.681.621
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	1.200.962	147.302.262	148.503.224
Forslag til resultatdisponering.....		32.612.258	32.612.258
Egenkapital 30. juni 2022.....	1.200.962	179.914.520	181.115.482

NOTER

	2021/22	2020/21	Note
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	1.337.584	1.275.610	
Pensioner.....	148.962	142.409	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.387	8.925	
Andre personaleomkostninger.....	620	9.557	
	1.495.553	1.436.501	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	49.051	33.758	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3.088.460	
	49.051	3.122.218	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	312.207	607.694	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.397.273	5.960.282	
	5.709.480	6.567.976	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.849.240	2.674.503	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-709.812	
Regulering af udskudt skat.....	6.030.950	13.800.665	
	9.880.190	15.765.356	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. juli 2021.....	2.906.747	281.253.045	0
Tilgang.....	111.250	4.118.002	5.500.000
Afgang.....	0	-6.007.413	0
Kostpris 30. juni 2022.....	3.017.997	279.363.634	5.500.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	638.178	0	
Årets afskrivninger	366.066	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	1.004.244	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	0	215.146.955	0
Årets værdireguleringer.....	0	30.854.766	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-4.365.355	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	0	241.636.366	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	2.013.753	521.000.000	5.500.000

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

	Boligudlejning, Skanderborg	Erhvervs- udlejning Skanderborg	Industri- udlejning, Skanderborg	Erhvervs- udlejning, Aarhus	Boligudlejning, Aarhus
Dagsværdi 30. juni 2022.....	24.441.840	50.574.776	7.343.793	26.559.604	412.079.987
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	1.485.708	2.871.446	-1.034.707	602.442	26.929.884

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

For alle ejendommene gælder, at ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdi for boligejendomme beliggende i Aarhus

Boligejendommene består af syv udlejningsejendomme i Aarhus C og Aarhus N.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 15.374 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 19.896 tkr., svarende til 1.444 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 4.522 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 3,5-4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5-4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus.

Dagsværdi for erhvervsejendom beliggende i Aarhus

Erhvervsejendommen består af én kontorejendom i Aarhus C.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.062 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.313 tkr., svarende til 1.209 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 251 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Aarhus.

Dagsværdi for boligejendomme beliggende i Skanderborg

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.074 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.321 tkr., svarende til 1.079 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 248 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,0-5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0-5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Skanderborg.

Dagsværdi for erhvervsejendomme beliggende i Skanderborg

Erhvervsejendommene består af fire ejendomme, primært kontor i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.558 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.953 tkr., svarende til 846 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 395 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Skanderborg.

Dagsværdi for industriejendomme beliggende i Skanderborg

Industriejendommene består af en ejendomme i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 353 tkr., hvilket bygger på en årlig

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

gennemsnitlig leje på 399 tkr., svarende til 644 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 46 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Skanderborg.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommene reduceres med 61.122 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 181.115 t.kr. til 133.440 t.kr.

Finansielle anlægsaktiver
6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2021.....	2.738.775	45.913
Afgang.....	0	-45.913
Kostpris 30. juni 2022.....	2.738.775	0
Årets nedskrivning.....	2.738.775	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. juni 2022.....	2.738.775	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	0	0

Tilgodehavender
7

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommene.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	288.872.303	6.284.580	247.130.134	298.137.286
Selskabsskat.....	3.849.240	0	0	2.674.503
Deposita.....	8.869.371	0	8.869.371	9.331.985
	301.590.914	6.284.580	255.999.505	310.143.774

8

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, selskabsskat og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende voldgiftssag mellem selskabet og en bygningsentreprenør i forbindelse med renovering af en ejendom. Modparten har stillet krav, som forventeligt maksimalt vil kunne udgøre 2.200 tkr. Det forventes dog ikke at sagen falder ud til modparts fordel. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MICHAEL M. JUUL HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 289 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 303 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2022 udgør 521 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på i alt 0 mio. kr. er der udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt 9 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2022 udgør 85 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til leasing, vedligehold, markedsføring, tab på debitorer samt administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.