

Næsborg Ejendomsinvestering ApS

Tinggårdsvej 10, Næsborg, 9670 Løgstør

CVR-nr. 24 23 22 04

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2017.

John Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Næsborg Ejendomsinvestering 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 31. oktober 2017

Direktion

John Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Næsborg Ejendomsinvestering ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Næsborg Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til ledelsesberetningen samt note 1, hvori der er redegjort for usikkerhed knyttet til værdi af datterselskaber kr. 14,9 mio. og tilgodehavende kr. 1,8 mio.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 31. oktober 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Næsborg Ejendomsinvestering ApS Tinggårdsvej 10 Næsborg 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 24 23 22 04
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	John Johansen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Spar Nord Bank A/S, Storkundeafdelingen, Skelagervej 15, 9000 Aalborg Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af datterselskabers ejendomme til videresalg er sket til kostpris. Det er vurderet, at anskaffessummen er udtryk for dagsværdien.

Det er ledelsens opfattelse, at der pt., som følge af konjunkturerne og den deraf følgende afsmitning på ejendomsmarkedet, er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme til videresalg generelt og således også af datterselskabers ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 756 t.kr. mod 758 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 275 t.kr. mod 113 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet, indirekte påvirket af tomme lejemål i datterselskaber. Endvidere er årets resultat påvirket positivt af renteswap med t.kr. 93.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	755.711	758
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.716	-45
Andre finansielle indtægter	131.888	110
2 Øvrige finansielle omkostninger	-550.973	-665
Resultat før skat	349.342	158
Skat af årets resultat	-74.151	-45
Årets resultat	275.191	113
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.716	-45
Overføres til overført resultat	262.475	158
Disponeret i alt	275.191	113

Balance 30. juni

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.873.370	3.873
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.873.370</u>	<u>3.873</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.858.780	14.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.772.090	1.688
Andre værdipapirer og kapitalandele	911.250	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.542.120</u>	<u>16.534</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.415.490</u>	<u>20.407</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	4.390.881	4.391
Varebeholdninger i alt	<u>4.390.881</u>	<u>4.391</u>
Andre tilgodehavender	532.970	530
Tilgodehavender i alt	<u>532.970</u>	<u>530</u>
Likvide beholdninger	82.955	3
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.006.806</u>	<u>4.924</u>
Aktiver i alt	<u>26.422.296</u>	<u>25.331</u>

Balance 30. juni

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.250.000	1.250
6	Overkurs ved emission	8.000.000	8.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	158.779	146
8	Overført resultat	2.248.895	1.986
	Egenkapital i alt	11.657.674	11.382
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	385.511	360
	Hensatte forpligtelser i alt	385.511	360
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	3.147.432	3.194
	Deposita	150.000	150
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.702.892	4.467
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.000.324	7.811
	Gæld til pengeinstitutter	5.934.521	5.277
	Selskabsskat	68.643	33
	Anden gæld	375.623	468
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.378.787	5.778
	Gældsforpligtelser i alt	14.379.111	13.589
	Passiver i alt	26.422.296	25.331
1 Usikkerhed ved indregning eller måling			
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Værdiansættelsen af datterselskabers ejendomme til videresalg er sket til kostpris. Det er vurderet, at anskaffelsessummen er udtryk for dagsværdien.		
Det er ledelsens opfattelse, at der pt., som følge af konjunkturerne og den deraf følgende afsmitning på ejendomsmarkedet, er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme til videresalg generelt og således også af datterselskabers ejendomme.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	550.973	665
	550.973	665
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	3.873.370	3.873
Kostpris 30. juni 2017	3.873.370	3.873
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	3.873.370	3.873

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo 1. juli 2016	14.700.001	14.700
Kostpris 30. juni 2017	14.700.001	14.700
Opskrivninger primo 1. juli 2016	146.063	191
Årets resultat	12.716	-45
Opskrivninger 30. juni 2017	158.779	146
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	14.858.780	14.846

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Næsborg Ejendomsinve- tering ApS kr.
Norfleye ApS, nominelt 1.530.000 aktier, Løgstør	51 %	2.231.992	71.830	1.138.316
Skawbo Huse A/S, nominelt 13.200 aktier, Løgstør	60 %	22.867.440	-39.862	13.720.464
		25.099.432	31.968	14.858.780

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2016	1.250.000	1.250
	1.250.000	1.250

6. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. juli 2016	8.000.000	8.000
	8.000.000	8.000

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2016	146.063	191
Resultatandel	12.716	-45
	158.779	146
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	1.986.420	1.828
Årets overførte overskud eller underskud	262.475	158
	2.248.895	1.986
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.107.281	3.154
Heraf forfalder inden for 1 år	40.151	40
	3.147.432	3.194
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.945.600	3.135.722
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.147 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.873 t.kr.		
11. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Næsborg Holding ApS som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		
Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 76 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Næsborg Ejendomsinvestering 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Med undtagelse af nedenstående ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 31. december 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. januar 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 31. december 2015 som ny kostpris pr. 1. januar 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov. Nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den beløbsmæssige virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med kr. 771. Årets skat af ovenstående ændringer udgør t.kr. 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges med kr. 771. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med kr. 771.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 og årets værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdning til videresalg optages til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 datter- og associerede virksomheder 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Næsborg Ejendomsinvestering ApS forholdsmæssigt over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.