

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

Pallasvej 9, 7100 Vejle
CVR-nr. 25 45 58 51

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.06.19

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

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S
Pallasvej 9
Postboks 161
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 25 45 58 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelse

Søren Impgaard Nielsen
Lars Impgaard Nielsen
Jens Impgaard Nielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. juni 2019

Direktionen

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelsen

Søren Impgaard Nielsen

Lars Impgaard Nielsen

Jens Impgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 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 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 12. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 5.049.825 mod DKK 25.260.633 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 93.591.354.

Faldet i soliditetsgraden skyldes investering i to ejendomme i 2017, som er medtaget til anskaffelsesværdien DKK 42.740.000.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

Vi justerede vore ejendomsværdier i 2017 i henhold til markedsforholdene i 2017 for Københavnske ejendomme på brokvartererne.

En analyse af ejendomme sammenlignelige med vor portefølje, har typisk haft en salgsværdi på 35-40.000 kr. pr. kvm. og afkast på 1-2%. Aktuelle afkast afhænger selvfølgelig af ejendommens stand og lejepotentialet.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har sammen med sin 'grandsøster,' selskabet IN Ejendomme A/S, en meget homogen ejendomsportefølje i København, som aldrig ses udbudt, og som vil stå stærkt, hvis der skulle realiseres.

Vi beslutter dog, at vi i 2018 fastholder værdierne for 2017 og afventer markedsudviklingen.

For Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S koncernen gælder en gennemsnitlig lejeindtægt på under 1.400 kr. pr. kvm. for vore boliger og en moderniseringsgrad på ca. 60%. Erhvervsandelen udgør ca. 8% af lejeomsætningen. Vi vurderer, at en opnåelig leje pt. er ca. 1.750 kr. pr. kvm. ekskl. forbrug, i henhold til BRL § 5, stk. 1. Vurdering af opnåelig leje i ht. BRL §5, stk. 2, 'det lejedes værdi', er 1.700 kr. pr. kvm.

Koncernens ejendomme i København værdiansat med en gennemsnitlig vægтет kapitaliseringsfaktor på 2,60%, baseret på fuld hensættelse til §§ 18 og 18b, som dog samtidig har en negativ GI-saldo på ca. 8 mio. DKK for koncernen - et udtryk for moderniseringerne. Endvidere er der hensat til større forestående moderniseringsopgaver.

Kapitaliseringsfaktoren medfører en værdi pr. kvm. på DKK 30.217.

Tomgangsleje udgør 1-2 promille.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | | 2018 DKK | 2017 DKK |
|------|---|------------------|-------------------|
| | Bruttofortjeneste | 5.276.410 | 4.688.978 |
| 1 | Personaleomkostninger | -486.368 | -529.092 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 4.790.042 | 4.159.886 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 62.983 | 20.128.735 |
| | Resultat af primær drift | 4.853.025 | 24.288.621 |
| | Andre driftsomkostninger | 0 | -250.000 |
| | Resultat før finansielle poster | 4.853.025 | 24.038.621 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.695.263 | 7.918.186 |
| 2 | Andre finansielle indtægter | 15.161 | 328 |
| 3 | Andre finansielle omkostninger | -615.976 | -1.696.204 |
| | Finansielle poster i alt | 1.094.448 | 6.222.310 |
| | Resultat før skat | 5.947.473 | 30.260.931 |
| 4 | Skat af årets resultat | -897.648 | -5.000.298 |
| | Årets resultat | 5.049.825 | 25.260.633 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|------------------|-------------------|
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 1.695.263 | 7.893.797 |
| | Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret | 0 | 6.000.000 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 6.075.822 | 0 |
| | Overført resultat | -2.721.260 | 11.366.836 |
| | I alt | 5.049.825 | 25.260.633 |

| AKTIVER | | 31.12.18 | 31.12.17 |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investerings ejendomme | 168.859.000 | 168.373.000 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 168.859.000 | 168.373.000 |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 32.900.449 | 31.205.186 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.822 | 4.238 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 32.903.271 | 31.209.424 |
| | Anlægsaktiver i alt | 201.762.271 | 199.582.424 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 39.068 | 18.849 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 418.605 |
| | Andre tilgodehavender | 3.087.179 | 62.222 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 23.202 | 52.699 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.149.449 | 552.375 |
| | Likvide beholdninger | 2.325.940 | 2.484.107 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 5.475.389 | 3.036.482 |
| | Aktiver i alt | 207.237.660 | 202.618.906 |

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|--------------------|--------------------|
| Note | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 501.000 | 501.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 29.210.169 | 27.514.906 |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | 3.015.017 | 0 |
| Overført resultat | 54.789.346 | 60.525.623 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 6.075.822 | 0 |
| Egenkapital i alt | 93.591.354 | 88.541.529 |
| Hensættelser til udskudt skat | 17.023.000 | 16.962.000 |
| 6 Andre hensatte forpligtelser | 918.413 | 880.451 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 17.941.413 | 17.842.451 |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 89.636.556 | 89.910.265 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 89.636.556 | 89.910.265 |
| 7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 282.310 | 288.919 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 2 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 37.798 | 38.123 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.953.068 | 2.705.065 |
| Deposita | 2.306.266 | 2.256.238 |
| Selskabsskat | 1.271.114 | 871.874 |
| Anden gæld | 162.911 | 157.484 |
| Periodeafgrænsningsposter | 54.868 | 6.958 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 6.068.337 | 6.324.661 |
| Gældsforpligtelser i alt | 95.704.893 | 96.234.926 |
| Passiver i alt | 207.237.660 | 202.618.906 |

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabs- året |
|---|----------------------|--|---|----------------------|--|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 501.000 | 19.621.109 | 0 | 48.049.369 | 310.200 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 0 | 1.109.418 | 0 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -6.000.000 | 0 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -310.200 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 7.893.797 | 0 | 17.366.836 | 0 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 501.000 | 27.514.906 | 0 | 60.525.623 | 0 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 501.000 | 27.514.906 | 0 | 60.525.623 | 0 |
| Overførsler til/fra andre reserver | 0 | 0 | 3.015.017 | -3.015.017 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.695.263 | 0 | -2.721.260 | 6.075.822 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 501.000 | 29.210.169 | 3.015.017 | 54.789.346 | 6.075.822 |

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 486.368 | 529.092 |
| I alt | 486.368 | 529.092 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 2 | 2 |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Øvrige finansielle indtægter | 15.161 | 328 |
| I alt | 15.161 | 328 |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 101.055 | 103.286 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 514.921 | 1.592.918 |
| I alt | 615.976 | 1.696.204 |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 836.698 | 453.298 |
| Årets regulering af udskudt skat | 61.000 | 4.547.000 |
| Regulering af skat fra tidligere år | -50 | 0 |
| I alt | 897.648 | 5.000.298 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.18 | 94.293.742 |
| Tilgang i året | 423.017 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 94.716.759 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18 | 74.079.258 |
| Opskrivninger i året | 62.983 |
| Opskrivninger pr. 31.12.18 | 74.142.241 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 168.859.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18 | 0 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 497 - 2.742 og et afkastkrav i intervallet 2,9 - 3,85. 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 1.400 - 1.750. 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.

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

| | |
|----------|----------|
| 31.12.18 | 31.12.17 |
| DKK | DKK |

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

| | | |
|----------------------------|---------|---|
| Kortfristede forpligtelser | 918.413 | 0 |
| I alt | 918.413 | 0 |

7. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.18 | Gæld i alt 31.12.17 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 282.310 | 86.260.717 | 89.918.866 | 90.199.184 |
| I alt | 282.310 | 86.260.717 | 89.918.866 | 90.199.184 |

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 89.919 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 168.859.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.450, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 168.859.

Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.450 deponeret til sikkerhed for eventuel gæld til kreditinstitutter (indestående på t.DKK 2.326 pr. 31. december 2018) og ejerpantebrev på t.DKK 2.000 er deponeret til sikkerhed for både eventuel egen gæld og moderselskabets eventuelle gæld til kreditinstitutter (indestående på t.DKK 13.433 pr. 31. december 2018).

10. 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.

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. 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.

10. 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 ved 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 salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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.

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab 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.

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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillingen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.