

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.03.17

Jens Impgaard Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	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 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. marts 2017

Direktionen

Søren Impgaard Nielsen

Bestyrelsen

Søren Impgaard Nielsen

Lars Impgaard Nielsen

Jens Impgaard Nielsen

Til kapitalejeren i Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 17. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen
Statsaut. revisor

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 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 35.806.001 mod DKK 4.424.500 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 68.481.678.

Med opskrivning af ejendomsværdien til gældende markedsværdi, er der en tilvækst i DKK 28.008.690. Soliditetsgrad er 53%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

Vi har set en udvikling i markedet, hvor priserne, vurderet på afkastgraden, generelt har været støt stigende fra 2013 til i dag. Specielt de seneste 12-16 måneder har markedet rykket, og vi oplever, at ejendommene er solgt 'inden de kommer på markedet'. Afkastgraden har i perioden rykket fra et niveau på godt 4% til under 3%, for ejendomme som generelt er sammenlignelige med vor portefølje. Aktuelt afkast afhænger selvfølgelig af ejendommens stand og lejepotentialer.

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.

For Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S koncernen gælder en gennemsnitlig lejeindtægt på 1.335 kr. pr. kvm. for vore boliger og en moderniseringsgrad på 79%. Erhvervsandelen udgør 8% af lejeomsætningen. Vi vurderer, at en opnåelig leje pt. er ca. 1.700 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 1.550 kr. pr. kvm.

Tomgangsleje udgør under 1 promille.

Selskabet har gennem en årrække været for konservativ mht. at skrive værdierne op, men efter dialog med vore rådgivere er selskabets ejendomme i København værdiansat med en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor på 3,2%, baseret på fuld hensættelse til §§ 18 og 18b, som dog samtidig har en negativ GI-saldo på godt 9 mio. DKK for koncernen, et udtryk for moderniseringerne. Endvidere er der hensat til en større forestående moderniseringsopgave. Kapitaliseringsfaktoren med de aktuelle driftsomkostninger svarer til 3,6%, og giver en værdi på 27.869 kr. pr. kvm.

Gældspleje

Selskabet foretager gældspleje for lån optaget i ejendommene. Gældsplejen foretages i fuldmagtsforhold varetaget af Jyske Bank og løber i 10 år. Der er i 2016 konstateret realiserede nettotab på t.DKK 1.081, som er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der er en ikke realiseret nettogevinst på t.DKK 1.016, som er ført over egenkapitalen.

Pr. 31.12.16 har selskabet følgende forretninger:

Fastrenteswap for DKK 25 mio. til en fast rente på 4,56%, modtagende CIBOR+ rente, der løber frem til 30.12.2017. Og så er det endelig slut.

Markedsværdien af gældsplejen udgør pr. statusdagen t.DKK -1.109, som er optaget under anden gæld i balancen.

Efterfølgende begivenheder

Ejendommen Fyensgade 3-5, 2200 København N, blev overtaget den 01.01.2017.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	3.817.738	3.413.280
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-485.338	-518.622
	3.332.400	2.894.658
Resultat før dagsværdireguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	28.008.734	2.361.856
	31.341.134	5.256.514
Resultat af primær drift		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.578.895	1.386.830
2 Andre finansielle indtægter	358	67.421
3 Andre finansielle omkostninger	-1.510.121	-1.524.348
	11.069.132	-70.097
Finansielle poster i alt		
	42.410.266	5.186.417
Resultat før skat		
4 Skat af årets resultat	-6.604.265	-761.917
	35.806.001	4.424.500
Årets resultat		

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.003.284	1.386.830
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	9.375
Forslag til udbytte for regnskabsåret	310.200	315.000
Overført resultat	23.492.517	2.713.295
	35.806.001	4.424.500
I alt		

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsjendomme	105.504.605	77.220.731
5	Materielle anlægsaktiver i alt	105.504.605	77.220.731
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.287.000	10.708.105
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.040	3.745
	Finansielle anlægsaktiver i alt	23.291.040	10.711.850
	Anlægsaktiver i alt	128.795.645	87.932.581
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.260	6.528
	Tilgodehavende selskabsskat	102.990	221.374
	Andre tilgodehavender	21.230	302.319
	Periodeafgrænsningsposter	768.398	0
	Tilgodehavender i alt	970.878	530.221
	Likvide beholdninger	12.009.646	315.256
	Omsætningsaktiver i alt	12.980.524	845.477
	Aktiver i alt	141.776.169	88.778.058

PASSIVER		
	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19.621.109	7.617.825
Overført resultat	48.049.369	23.688.449
Forslag til udbytte for regnskabsåret	310.200	315.000
Egenkapital i alt	68.481.678	32.122.274
Hensættelser til udskudt skat	12.415.000	5.560.000
Andre hensatte forpligtelser	407.456	393.436
Hensatte forpligtelser i alt	12.822.456	5.953.436
7 Gæld til realkreditinstitutter	44.771.091	45.110.487
7 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.109.418	2.125.580
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.880.509	47.236.067
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	156.875	157.542
Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.030.884	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.633	9.633
Gæld til tilknyttede virksomheder	704.741	1.683.238
Gæld til associerede virksomheder	0	625
Deposita	1.524.513	1.483.631
Anden gæld	90.016	90.215
Periodeafgrænsningsposter	74.864	41.397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.591.526	3.466.281
Gældsforpligtelser i alt	60.472.035	50.702.348
Passiver i alt	141.776.169	88.778.058

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15				
Saldo pr. 01.01.15	501.000	6.230.995	20.320.189	299.400
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	812.799	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-9.375	0
Betalt udbytte	0	0	0	-299.400
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-157.834	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.386.830	2.722.670	315.000
Saldo pr. 31.12.15	501.000	7.617.825	23.688.449	315.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	501.000	7.617.825	23.688.449	315.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.016.162	0
Betalt udbytte	0	0	0	-315.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-147.759	0
Forslag til resultatdisponering	0	12.003.284	23.492.517	310.200
Saldo pr. 31.12.16	501.000	19.621.109	48.049.369	310.200

	2016 DKK	2015 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	484.800	511.337
Andre personaleomkostninger	538	7.285
I alt	485.338	518.622
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	67.421
Øvrige finansielle indtægter	358	0
I alt	358	67.421
3. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	42.877	75.215
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.467.244	1.449.133
I alt	1.510.121	1.524.348
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-250.735	-379.083
Årets regulering af udskudt skat	6.855.000	1.141.000
I alt	6.604.265	761.917

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	51.278.942
Tilgang i året	275.140
Kostpris pr. 31.12.16	51.554.082
Opskrivninger pr. 01.01.16	25.941.833
Opskrivninger i året	28.008.690
Opskrivninger pr. 31.12.16	53.950.523
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	105.504.605
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	51.278.942

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 465 - 2.411 og et afkastkrav på 3,00 - 3,25 %. 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 945 - 1.548. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Ved ovenstående dagsværdi for ejendommene udgør ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris i intervallet DKK 17.419 - 33.297.

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

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	407.456	393.436
I alt	407.456	393.436

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	156.875	44.927.966	45.268.029
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.109.418	2.125.580
I alt	156.875	46.037.384	47.393.609

8. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på prioritetsgæld. Dagsværdien af valutaterminskontrakterne udgør pr. 31.12.16 t.DKK 1.109, og urealiseret nettogevinst før skat indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.16 udgør ligeledes t.DKK 1.109.

9. 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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 44.771 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 105.505.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.050, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 91.844. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt (indestående på t.DKK 12).

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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.

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 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen 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.

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.

11. 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.

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.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forhensættelser til fremtidige vedligeholdelsesomkostninger 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 nettorealisation sværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.