

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.06.22

Jens Impgaard Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. juni 2022

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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 14. juni 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 57.305.349 mod DKK 17.438.825 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 162.801.935.

Soliditetsgrad på 50%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedsudvikling

I 2020 besluttede regeringen delvis at finansiere 'Arne-pensionen' med indførelse af lagerbeskatning af ejendomsporteføljer i selskaber med en værdi over DKK 100 mio.

Det er endnu uvist, efter hvilket grundlag ejendomsværdierne skal fastsættes. Det er endnu uvist, om ældre porteføljer rammes. Og det er endnu uvist om alle selskabstyper inddrages. Men det betyder at en hel branche i øjeblikket går i uvished om, hvordan virksomhedens likvide situation kan komme til at se ud efter selvangivelsen for 2023 er afleveret.

En mere direkte konsekvens bliver, at en enhver ejendomsvirksomhed, med respekt for sig selv og sine værdier sikrer sig, at ejendommen ikke står bogført til en for lav værdi ved indgangen til 2023.

For 2020-regnskabet anvendte vi en valuar til værdifastsættelse. Både vi og vor finansielle partner, Jyske Kredit, fandt valuarværdierne for konservative, men vi fastholdt vurderingen i regnskabet.

Så på trods af muligt ændret skattegrundlag og valuarvurderingen 2020, har vi som tidligere år gennemført en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har sammen med sin 'grandsøster,' selskabet IN Ejendomme A/S, en meget homogen og attraktiv ejendomsportefølje i København. Ejendommene er dog ikke vurderet ud fra en porteføljebetragning.

Vi har gennem de sidste 6-8 måneder fået præsenteret en del investeringsejendomme i Københavns brokvarterer og i 'K'. Generelt for disse har været en kvadratmeterpris fra DKK 45.000,- og op over den magiske grænse på DKK 50.000,-. Dette sammenholdt med afkast fra omkring 1,5% op til knap 3,5%, oftest med mindre udviklingspotentiale og baseret på § 5.2 moderniseringer.

Aktuelt har vi i Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S en gennemsnitlig værdi per kvadratmeter på DKK 39.257, et vægtet afkast på 2,88% ved en moderniseringsgrad på 65%, heraf ingen § 5.2 moderniseringer.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke kommet nye ejendomme til i porteføljen, og udover en låneomlægning, som sikrer afdragsfrihed i de kommende 10 år, er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	5.920.105	5.525.738
1	Personaleomkostninger	-465.666	-604.286
	Resultat før dagsværdireguleringer	5.454.439	4.921.452
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.205.362	12.657.013
	Resultat af primær drift	60.659.801	17.578.465
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.747.789	4.147.256
3	Andre finansielle indtægter	1.276	0
4	Andre finansielle omkostninger	-967.943	-530.976
	Finansielle poster i alt	9.781.122	3.616.280
	Resultat før skat	70.440.923	21.194.745
5	Skat af årets resultat	-13.135.574	-3.755.920
	Årets resultat	57.305.349	17.438.825

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.247.789	4.147.256
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	46.057.560	10.291.569
	I alt	57.305.349	17.438.825

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	278.000.000	183.810.000
6	Materielle anlægsaktiver i alt	278.000.000	183.810.000
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.579.494	35.331.705
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.044	2.797
	Finansielle anlægsaktiver i alt	43.583.538	35.334.502
	Anlægsaktiver i alt	321.583.538	219.144.502
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.788	11.381
	Tilgodehavende selskabsskat	0	268.757
	Andre tilgodehavender	0	19.924
	Periodeafgrænsningsposter	51.197	19.925
	Tilgodehavender i alt	58.985	319.987
	Likvide beholdninger	1.513.880	3.375.342
	Omsætningsaktiver i alt	1.572.865	3.695.329
	Aktiver i alt	323.156.403	222.839.831

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	39.889.214	31.641.425
	Overført resultat	119.411.721	73.354.161
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	162.801.935	108.496.586
	Hensættelser til udskudt skat	32.602.000	20.206.000
8	Andre hensatte forpligtelser	1.038.820	961.686
	Hensatte forpligtelser i alt	33.640.820	21.167.686
9	Gæld til realkreditinstitutter	112.204.055	88.987.995
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	112.204.055	88.987.995
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.553.961	266.640
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.424	42.284
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.713.189	1.382.706
	Deposita	3.004.672	2.285.073
	Selskabsskat	54.699	0
	Anden gæld	94.720	86.679
	Periodeafgrænsningsposter	41.928	124.182
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.509.593	4.187.564
	Gældsforpligtelser i alt	126.713.648	93.175.559
	Passiver i alt	323.156.403	222.839.831

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	501.000	27.494.169	63.062.592	3.000.000	94.057.761
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.147.256	10.291.569	3.000.000	17.438.825
Saldo pr. 31.12.20	501.000	31.641.425	73.354.161	3.000.000	108.496.586
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	501.000	31.641.425	73.354.161	3.000.000	108.496.586
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	8.247.789	46.057.560	3.000.000	57.305.349
Saldo pr. 31.12.21	501.000	39.889.214	119.411.721	3.000.000	162.801.935

	2021 DKK	2020 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	455.100	575.011
Andre omkostninger til social sikring	0	568
Andre personaleomkostninger	10.566	28.707
I alt	465.666	604.286
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	10.747.789	4.147.256
I alt	10.747.789	4.147.256

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	29	0
Øvrige finansielle indtægter	1.247	0
I alt	1.276	0

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	355.096	64.877
Renteomkostninger i øvrigt	601.060	461.685
Øvrige finansielle omkostninger	11.787	4.414
I alt	967.943	530.976

	2021	2020
	DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	739.574	812.920
Årets regulering af udskudt skat	12.396.000	2.943.000
I alt	13.135.574	3.755.920

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	95.679.746
Tilgang i året	38.984.638
Kostpris pr. 31.12.21	134.664.384
Opskrivninger pr. 01.01.21	88.130.254
Opskrivninger i året	55.205.362
Opskrivninger pr. 31.12.21	143.335.616
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	278.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 630 - 2.787 og et afkastkrav i intervallet 2,00 - 3,30. 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 968 - 1.791. 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.

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- somheder og kapital- andele	
Kostpris pr. 01.01.21	3.690.280	2.797
Kostpris pr. 31.12.21	3.690.280	2.797
Opskrivninger pr. 01.01.21	31.641.425	0
Årets resultat fra kapitalandele	10.747.789	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.500.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	39.889.214	0
Dagsværdireguleringer i året	0	1.247
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	1.247
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	43.579.494	4.044
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Ejendomsselskabet Mimergade A/S, Vejle		100%

8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	1.038.820	961.686
I alt	1.038.820	961.686

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.553.961	105.341.028	113.758.016	89.254.635
I alt	1.553.961	105.341.028	113.758.016	89.254.635

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	278.000.000	4.044	278.004.044
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	55.205.462	1.247	55.206.709

11. 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.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 113,758 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 278.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.450, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 278.000.

Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.450 deponeret til sikkerhed for eventuel gæld til kreditinstitutter (indestående på t.DKK 1.514 pr. 31. december 2021) og ejerpantebrev på t.DKK 2.000 er deponeret til sikkerhed for både eventuel egen gæld og datterselskabets eventuelle gæld til kreditinstitutter (indestående på t.DKK 1.898 pr. 31. december 2021).

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

13. 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 salgsmarkedsomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme 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 ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

13. 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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende vedligeholdelsesforpligtelser 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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.