

# **Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S**

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

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.21

Jens Impgaard Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

---

---

**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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. maj 2021

**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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 20. maj 2021

### 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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 17.438.825 mod DKK 6.542.230 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 108.496.587.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### Markedsudvikling

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S justerede sidst ejendomsværdierne i 2017 i henhold til markedsforholdene i 2017 for Københavnske ejendomme på brokvartererne.

For året 2020 blev det besluttet at lade ekstern valuar fastsætte værdierne for ejendommene i hele koncernen, inkl. IN Ejendomme A/S. Værdierne er reguleret for større forestående moderniserings- og renoveringsopgaver.

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 porteføljetragning.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har ingen boliger, som er lejet ud i ht. BRL §5, stk. 2.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen Hørsholmsgade 30-32, 2200 København N, erhvervet.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.525.738</b>	<b>5.375.644</b>
1	Personaleomkostninger	-604.286	-838.145
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>4.921.452</b>	<b>4.537.499</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>4.921.452</b>	<b>4.537.499</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.657.013	1.331.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.578.465</b>	<b>5.868.499</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.147.256	2.284.000
3	Andre finansielle indtægter	0	60.900
4	Andre finansielle omkostninger	-530.976	-532.292
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>3.616.280</b>	<b>1.812.608</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>21.194.745</b>	<b>7.681.107</b>
5	Skat af årets resultat	-3.755.920	-1.138.877
	<b>Årets resultat</b>	<b>17.438.825</b>	<b>6.542.230</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.147.256	-1.716.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	10.291.569	5.258.230
<b>I alt</b>	<b>17.438.825</b>	<b>6.542.230</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	183.810.000	170.190.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>183.810.000</b>	<b>170.190.000</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.331.705	31.184.449
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.797	2.917
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.334.502</b>	<b>31.187.366</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>219.144.502</b>	<b>201.377.366</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.381	4.751
	Tilgodehavende selskabsskat	268.757	0
	Andre tilgodehavender	19.924	68.526
	Periodeafgrænsningsposter	19.925	21.622
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>319.987</b>	<b>94.899</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.375.342</b>	<b>5.528.980</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.695.329</b>	<b>5.623.879</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>222.839.831</b>	<b>207.001.245</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.641.425	27.494.169
	Overført resultat	73.354.162	63.062.593
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>108.496.587</b>	<b>94.057.762</b>
	Hensættelser til udskudt skat	20.206.000	17.263.000
7	Andre hensatte forpligtelser	961.686	931.128
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.167.686</b>	<b>18.194.128</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	88.987.995	89.141.665
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>88.987.995</b>	<b>89.141.665</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	266.640	437.830
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.284	40.989
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.382.706	1.592.411
	Deposita	2.285.073	2.285.403
	Selskabsskat	-1	1.195.105
	Anden gæld	86.679	55.952
	Periodeafgrænsningsposter	124.182	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.187.563</b>	<b>5.607.690</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.175.558</b>	<b>94.749.355</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>222.839.831</b>	<b>207.001.245</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	501.000	29.210.169	3.015.017	54.789.346	6.075.822	93.591.354
Betalt udbytte	0	0	0	0	-6.075.822	-6.075.822
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-3.015.017	3.015.017	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.716.000	0	5.258.230	3.000.000	6.542.230
Saldo pr. 31.12.19	501.000	27.494.169	0	63.062.593	3.000.000	94.057.762
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	501.000	27.494.169	0	63.062.593	3.000.000	94.057.762
Betalt udbytte	0	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.147.256	0	10.291.569	3.000.000	17.438.825
Saldo pr. 31.12.20	501.000	31.641.425	0	73.354.162	3.000.000	108.496.587

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	575.011	793.474
Andre omkostninger til social sikring	568	2.272
Andre personaleomkostninger	28.707	42.399
I alt	604.286	838.145
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.147.256	2.284.000
I alt	4.147.256	2.284.000

**3. Finansielle indtægter**

Øvrige finansielle indtægter	0	60.900
I alt	0	60.900

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	64.877	79.571
Renteomkostninger i øvrigt	461.685	448.427
Øvrige finansielle omkostninger	4.414	4.294
I alt	530.976	532.292

---

	2020	2019
	DKK	DKK

---

**5. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	812.920	898.877
Årets regulering af udskudt skat	2.943.000	240.000
I alt	3.755.920	1.138.877

---

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	95.679.746
Kostpris pr. 31.12.20	95.679.746
Opskrivninger pr. 01.01.20	75.473.241
Opskrivninger i året	12.657.013
Opskrivninger pr. 31.12.20	88.130.254
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	183.810.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 486 - 1.049 og et afkastkrav i intervallet 2,10 - 3,29. 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 837 - 1.374 for bolig og DKK 1.342 - 2.666 for erhverv. 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 været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK

## 7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	961.686	931.128
I alt	961.686	931.128

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	266.640	82.973.943	89.254.635	89.579.495
I alt	266.640	82.973.943	89.254.635	89.579.495

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	183.810.000	2.797	183.812.797
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.657.013	120	12.657.133

## 10. 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.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 89.255 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 183.810.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.450, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 183.810.

Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.450 deponeret til sikkerhed for eventuel gæld til kreditinstitutter (indestående på t.DKK 3.375 pr. 31. december 2020) 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 13.384 pr. 31. december 2020).



## 12. 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.

**12. 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**

Investeringssejendomme 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.

## 12. 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 12. 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.

### 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

## 12. 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.