

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.20

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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. maj 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 25. maj 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 6.542.230 mod DKK 5.049.825 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 94.057.761.

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 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. Vi beslutter dog, at vi i 2019 fastholder værdierne for 2017 og afventer markedsudviklingen.

For Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S koncernen gælder en gennemsnitlig lejeindtægt på under 1.440 kr. pr. kvm. for vore boliger og en moderniseringsgrad på godt 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.

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

Koncernens ejendomme i København er værdiansat med en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor på ca. 3,4%, baseret på fuld hensættelse til §§ 18 og 18b, vægtet efter ejendommene værdier. Ejendommen har samlet en negativ GI-saldo på knap 10 mio. DKK for koncernen - et udtryk for moderniseringerne. Endvidere er der hensat til større forestående moderniseringsopgaver.

Tomgangsleje udgør ca. 1 promille.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Bruttofortjeneste	5.375.644	5.276.410
1	Personaleomkostninger	-838.145	-486.368
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.537.499	4.790.042
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.537.499	4.790.042
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.331.000	62.983
	Resultat af primær drift	5.868.499	4.853.025
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.284.000	1.695.263
2	Andre finansielle indtægter	60.900	15.161
3	Andre finansielle omkostninger	-532.292	-615.976
	Finansielle poster i alt	1.812.608	1.094.448
	Resultat før skat	7.681.107	5.947.473
4	Skat af årets resultat	-1.138.877	-897.648
	Årets resultat	6.542.230	5.049.825

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.716.000	1.695.263
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	6.075.822
	Overført resultat	5.258.230	-2.721.260
	I alt	6.542.230	5.049.825

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	170.190.000	168.859.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	170.190.000	168.859.000
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.184.449	32.900.449
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.917	2.822
	Finansielle anlægsaktiver i alt	31.187.366	32.903.271
	Anlægsaktiver i alt	201.377.366	201.762.271
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.751	39.068
	Andre tilgodehavender	68.526	3.087.179
	Periodeafgrænsningsposter	21.622	23.202
	Tilgodehavender i alt	94.899	3.149.449
	Likvide beholdninger	5.528.980	2.325.940
	Omsætningsaktiver i alt	5.623.879	5.475.389
	Aktiver i alt	207.001.245	207.237.660

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	27.494.169	29.210.169
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	3.015.017
Overført resultat	63.062.592	54.789.345
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	6.075.822
Egenkapital i alt	94.057.761	93.591.353
Hensættelser til udskudt skat	17.263.000	17.023.000
6 Andre hensatte forpligtelser	931.128	918.413
Hensatte forpligtelser i alt	18.194.128	17.941.413
7 Gæld til realkreditinstitutter	89.141.665	89.636.556
Langfristede gældsforpligtelser i alt	89.141.665	89.636.556
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	437.830	282.310
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.989	37.798
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.592.411	1.953.068
Deposita	2.285.403	2.306.266
Selskabsskat	1.195.105	1.271.114
Anden gæld	55.953	162.912
Periodeafgrænsningsposter	0	54.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.607.691	6.068.338
Gældsforpligtelser i alt	94.749.356	95.704.894
Passiver i alt	207.001.245	207.237.660

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18						
Saldo pr. 01.01.18	501.000	27.514.906	0	60.525.622	0	88.541.528
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	3.015.017	-3.015.017	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.695.263	0	-2.721.260	6.075.822	5.049.825
Saldo pr. 31.12.18	501.000	29.210.169	3.015.017	54.789.345	6.075.822	93.591.353
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	501.000	29.210.169	3.015.017	54.789.345	6.075.822	93.591.353
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	63.062.592	3.000.000	94.057.761

	2019	2018
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	793.474	486.368
Andre omkostninger til social sikring	2.272	0
Andre personaleomkostninger	42.399	0

I alt	838.145	486.368
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	60.900	15.161
------------------------------	--------	--------

I alt	60.900	15.161
-------	--------	--------

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	79.571	101.055
Øvrige finansielle omkostninger i alt	452.721	514.921

I alt	532.292	615.976
-------	---------	---------

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	898.877	836.698
Årets regulering af udskudt skat	240.000	61.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	-50

I alt	1.138.877	897.648
-------	-----------	---------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	94.716.759
Kostpris pr. 31.12.19	94.716.759
Opskrivninger pr. 01.01.19	74.142.241
Opskrivninger i året	1.331.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	75.473.241
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	170.190.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 489 - 2.700 og et afkastkrav i intervallet 2,95 - 3,90. 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 1.440 - 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.

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	931.128	918.413
I alt	931.128	918.413

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	437.830	84.230.051	89.579.495	89.918.866
I alt	437.830	84.230.051	89.579.495	89.918.866

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 89.579 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 170.190.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.450, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 170.190.

Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.450 deponeret til sikkerhed for eventuel gæld til kreditinstitutter (indestående på t.DKK 5.529 pr. 31. december 2019) 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 14.488 pr. 31. december 2019).

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.

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.

10. 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.

10. 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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 salgsomkostninger 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 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.