

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

Flegborg 2 A 2 TV, 7100 Vejle
CVR-nr. 25 45 58 51

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.23

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 - 25

Selskabet

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S
c/o Minova
Flegborg 2 A 2 TV
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. april 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 28. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Jesper Resdal Thomsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34536

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 18.391.898 mod DKK 57.305.349 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 178.193.833.

Markedsudvikling

Den i ledelsesberetningen for regnskabet 2021 omtalte 'lagerbeskatning' har den nuværende regering trukket tilbage. Fornuftigt.

Værdisætningen i 2021 var baseret på valuarvurdering i 2020 samt en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje, sammen med vor finansielle partner. Ejendomsværdien var baseret på et afkast, som lå over markedets forventninger, dvs. værdier i underkanten af, hvad der kunne forventes ved en realisering. Endvidere er værdierne aldrig blevet baseret på en porteføljebetragtning, som skønnet ville give en værditilvækst på +8-10%.

I slutningen af 2022 og ind i 2023 oplevede vi en rente, som var kraftigt stigende, og specielt den korte rente, som endte med en inverteret rentekurve til følge. Det forventes, at dette niveau vil være forbigående over efteråret 2023, og en 'normal' rentekurve med en lang rente på et niveau på 3-4% mod slutningen af året. Vi håber, at dette scenarie holder, og vi vil hilse det velkommen, da det vil give et ejendomsmarked, som finder en balance.

Men ingen kender morgendagen!

Derfor har vi besluttet at fastholde afkastgraderne på ejendomsniveau fra 2021 regnskabet, og har reguleret værdien i forhold til de aktuelle ejendomsregnskaber på detailniveau. Værdierne vil blive revurderet, når rentemarkedet er i ro.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har et samlet vægtet afkast på 2,87% og en gennemsnitlig kvadratmeterværdi på 40.615,-.

På hele porteføljen, sammen med 'grandsøster'-selskabet IN Ejendomme A/S, har vi et samlet vægtet afkast på 3,00% og en gennemsnitlig kvadratmeterværdi på 40.528,-.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen Bragesgade 6A og 6B, 2200 København N anskaffet.

Endvidere er gennemført en mindre låneomlægning, som sikrer afdragsfrihed i de kommende 10 år.

Derudover ingen betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	6.651.525	5.920.105
1	Personaleomkostninger	-461.177	-465.666
	Resultat før dagsværdireguleringer	6.190.348	5.454.439
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.025.750	55.205.362
	Resultat af primær drift	20.216.098	60.659.801
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.153.008	10.747.789
3	Andre finansielle indtægter	231.814	1.276
4	Andre finansielle omkostninger	-2.194.032	-967.943
	Finansielle poster i alt	2.190.790	9.781.122
	Resultat før skat	22.406.888	70.440.923
5	Skat af årets resultat	-4.014.990	-13.135.574
	Årets resultat	18.391.898	57.305.349

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.153.008	8.247.789
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	11.238.890	46.057.560
I alt	18.391.898	57.305.349

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	296.700.000	278.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.312	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	9.312.750	0
6 Materielle anlægsaktiver i alt	306.068.062	278.000.000
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.732.502	43.579.494
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	14.064.808	4.044
Finansielle anlægsaktiver i alt	61.797.310	43.583.538
Anlægsaktiver i alt	367.865.372	321.583.538
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.678	7.788
Tilgodehavende selskabsskat	115.874	0
Periodeafgrænsningsposter	53.997	51.197
Tilgodehavender i alt	191.549	58.985
Likvide beholdninger	397.306	1.513.880
Omsætningsaktiver i alt	588.855	1.572.865
Aktiver i alt	368.454.227	323.156.403

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	44.042.222	39.889.214
	Overført resultat	130.650.611	119.411.721
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	178.193.833	162.801.935
	Hensættelser til udskudt skat	36.517.000	32.602.000
8	Andre hensatte forpligtelser	909.029	1.038.820
	Hensatte forpligtelser i alt	37.426.029	33.640.820
9	Gæld til realkreditinstitutter	135.192.700	112.204.055
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	135.192.700	112.204.055
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	1.553.961
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.832	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.047	46.424
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.153.822	9.713.189
	Deposita	3.166.172	3.004.672
	Selskabsskat	0	54.699
	Anden gæld	211.819	94.720
	Periodeafgrænsningsposter	54.973	41.928
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.641.665	14.509.593
	Gældsforpligtelser i alt	152.834.365	126.713.648
	Passiver i alt	368.454.227	323.156.403

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 01.01.21 - 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	501.000	39.889.214	119.411.721	3.000.000	162.801.935
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.153.008	11.238.890	3.000.000	18.391.898
Saldo pr. 31.12.22	501.000	44.042.222	130.650.611	3.000.000	178.193.833

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	440.000	455.100
Andre personaleomkostninger	21.177	10.566
I alt	461.177	465.666

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

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.153.008	10.747.789
I alt	4.153.008	10.747.789

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	118.005	29
Øvrige finansielle indtægter	113.809	1.247
I alt	231.814	1.276

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	403.126	355.096
Renteomkostninger i øvrigt	1.447.101	601.060
Øvrige finansielle omkostninger	343.805	11.787
I alt	2.194.032	967.943

	2022	2021
	DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	99.990	739.574
Årets regulering af udskudt skat	3.915.000	12.396.000
I alt	4.014.990	13.135.574

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalin- ger for materi- elle anlægsakti- ver
Kostpris pr. 01.01.22	134.664.384	0	0
Tilgang i året	4.674.249	55.312	9.312.750
Kostpris pr. 31.12.22	139.338.633	55.312	9.312.750
Opskrivninger pr. 01.01.22	143.335.617	0	0
Opskrivninger i året	14.025.750	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	157.361.367	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	296.700.000	55.312	9.312.750

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 682 - 2.842 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 1.034 - 1.835. 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- pirer og kapital- somheder andele	
Kostpris pr. 01.01.22	3.690.280	2.797
Tilgang i året	0	14.039.950
Afgang i året	0	-92.995
Kostpris pr. 31.12.22	3.690.280	13.949.752
Opskrivninger pr. 01.01.22	39.889.214	0
Årets resultat fra kapitalandele	4.153.008	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	44.042.222	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	1.247
Dagsværdireguleringer i året	0	113.809
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	115.056
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	47.732.502	14.064.808
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	909.029	1.038.820
I alt	909.029	1.038.820

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	135.192.700	135.192.700	113.758.016
I alt	135.192.700	135.192.700	113.758.016

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	296.700.000	14.064.807	310.764.807
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	14.025.750	113.809	14.139.559

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 135.187 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 296.700.

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 salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	100

Investerings ejendomme og kunst 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

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

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

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***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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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. 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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.

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 nettorealisationsværdi 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.