

Investor Gruppen A/S

Jyllandsgade 20, 9000 Aalborg
CVR-nr. 26 07 72 81

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.17

John Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

Selskabet

Investor Gruppen A/S
c/o City House
Jyllandsgade 20
9000 Aalborg
Telefon: 70 23 17 00
Telefax: 70 23 17 10
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 26 07 72 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Rikke Charlotte Nissen

Bestyrelse

John Andersen
Rikke Charlotte Nissen
Michael Andersen

Revision

Beierholm
Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Investor Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2017

Direktionen

Rikke Charlotte Nissen

Bestyrelsen

John Andersen
Formand

Rikke Charlotte Nissen

Michael Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investor Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investor Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 30. maj 2017

Beierholm

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2016 udviser et resultat før skat på 5 mio. DKK (2015: 9,5 mio. DKK). Balancen udviser en egenkapital på 29,3 mio. DKK, svarende til en soliditet på 33%.

I årets resultat indgår værdiregulering af ejendomme med 3,4 mio. DKK (2015: 8,4 mio. DKK).

Pr. 31.12.16 er samlet indregnet t.DKK 441 vedrørende renteafdækning (rente-swapaftale), en værdi som i takt med afløb af renteafdækningen vil øge egenkapitalen frem til udløb af aftalen i 2017.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedsens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2016 og balance pr. 31.12.16.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter	4.163.109	3.744.504
Andre driftsindtægter	250.000	0
Andre eksterne omkostninger	-1.404.696	-1.347.701
Bruttofortjeneste	3.008.413	2.396.803
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.647	-21.705
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.440.896	8.373.465
Resultat af primær drift	6.444.662	10.748.563
1 Finansielle indtægter	46.323	67.411
2 Finansielle omkostninger	-1.440.995	-1.338.482
Finansielle poster i alt	-1.394.672	-1.271.071
Resultat før skat	5.049.990	9.477.492
Skat af årets resultat	-1.080.174	-2.115.752
Årets resultat	3.969.816	7.361.740
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	969.816	7.361.740
I alt	3.969.816	7.361.740

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	86.500.000	83.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.647
3 Materielle anlægsaktiver i alt	86.500.000	83.004.647
Anlægsaktiver i alt	86.500.000	83.004.647
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.855.379	0
Andre tilgodehavender	190.000	29.165
Periodeafgrænsningsposter	86.876	40.542
Tilgodehavender i alt	3.132.255	69.707
Likvide beholdninger	2.112	2.998
Omsætningsaktiver i alt	3.134.367	72.705
Aktiver i alt	89.634.367	83.077.352

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	25.818.422	24.412.423
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Egenkapital i alt	29.318.422	24.912.423
	Hensættelser til udskudt skat	11.270.000	10.411.000
	Hensatte forpligtelser i alt	11.270.000	10.411.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	41.284.718	36.282.106
4	Deposita	1.407.807	1.429.462
4	Anden gæld	0	581.469
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.692.525	38.293.037
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	297.027	1.247.597
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	705.864	1.710.508
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.707.642
	Selskabsskat	344.361	337.127
	Anden gæld	5.006.168	4.458.018
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.353.420	9.460.892
	Gældsforpligtelser i alt	49.045.945	47.753.929
	Passiver i alt	89.634.367	83.077.352

5 Afledte finansielle instrumenter

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	500.000	16.669.989	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	488.069	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-107.375	0
Forslag til resultatdisponering	0	7.361.740	0
Saldo pr. 31.12.15	500.000	24.412.423	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	24.412.423	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	559.209	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-123.026	0
Forslag til resultatdisponering	0	969.816	3.000.000
Saldo pr. 31.12.16	500.000	25.818.422	3.000.000

	2016	2015
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	64.692
Øvrige finansielle indtægter	46.323	2.719
I alt	46.323	67.411

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	13.143	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.427.852	1.338.482
I alt	1.440.995	1.338.482

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	37.954.370	1.233.977
Tilgang i året	59.104	0
Kostpris pr. 31.12.16	38.013.474	1.233.977
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-1.229.330
Afskrivninger i året	0	-4.647
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-1.233.977
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	45.045.630	0
Dagsværdireguleringer i året	3.440.896	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	48.486.526	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	86.500.000	0

Investerings ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.16 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,0 - 5,0% (2015: 4,25 - 5,5%).

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	297.027	41.093.358	41.581.745	37.529.703
Deposita	0	0	1.407.807	1.429.462
Anden gæld	0	0	0	581.469
I alt	297.027	41.093.358	42.989.552	39.540.634

5. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på selskabets variable forrentede lån. Dagsværdien af renteswap er indregnet under anden gæld og udgør pr. 31.12.16 t.DKK 441, og urealiseret nettogevinst før skat indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.16 udgør t.DKK 559. Der indgås kun valutaterminskontrakter med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

6. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på maksimalt 21 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 2 pr. kvartal.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Hasseris Gruppen A/S' gæld til kreditinstitut, som pr. balancedagen udgør t.DKK 30.855.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Hasseris Gruppen A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.582 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 86.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.892 samt skadeløsbrev i alt t.DKK 7.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 86.500. Ejerpantebrevene og skadeløsbrev er deponeret til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016, egenkapital pr. 31.12.16 eller balancesum pr. 31.12.16.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, dog er der sket enkelte reklassifikationer.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og salgsomkostninger, omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på 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	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

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.

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.

8. 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.

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

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.

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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.