

Ejendomsselskabet Store Nord A/S

Agerbølvej 25, 7100 Vejle

CVR-nr. 26 64 71 42

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. juni 2019

Jacob Steentoft
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsrapporten 11

Anvendt regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Store Nord 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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. juni 2019

Direktion

Jacob Steentoft

Bestyrelse

Hanne Steentoft

Anja Elstrøm Steentoft

Jacob Steentoft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Store Nord A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig og betydelige usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets likviditetsmæssige situation har medført, at der er kreditorer med overforfaldne saldi. Der henvises til note 1, hvor ledelsen har redegjort for forholdet. Det er ledelsens vurdering at likviditetsberedskabet er tilstrækkeligt til at finansiere den planlagte drift.

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 25. juni 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33711

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Store Nord A/S Agerbølvej 25 7100 Vejle CVR-nr.: 26 64 71 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Hanne Steentoft Anja Elstrøm Steentoft Jacob Steentoft
Direktion	Jacob Steentoft
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed, administration af udlejningsejendomme, investering i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 2.020.343, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 10.356.227.

Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i regnskabsåret været likviditetsmæssigt presset, dels i forbindelse med investering i ejendomme og forbedring heraf samt overforfaldne kreditorer. Ledelsen har udarbejdet drifts- og likviditetsbudgetter for de enkelte ejendomme, der udviser et likviditetsoverskud i det kommende år.

En væsentlig forudsætning for drifts- og likviditetsbudgetterne for ejendommene er opretholdelse af en lav tomgangsleje samt at de løbende vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger kan holdes på det budgetterede niveau.

Udover ovenstående er det en forudsætning, at selskabet kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter samt afbetalingsordninger med kreditorer.

Det er ledelsens vurdering, at både den budgetterede likviditet fra ejendommenes drift og den sekundære aktivitet samt opretholdelse af kreditfaciteterne og afdragsordningerne er realistiske, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		2.808.688	2.621
Personaleomkostninger	2	-1.162.409	-960
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.646.279	1.661
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-69.503	-226
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.576.776	1.435
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.695.546	3.314
Resultat før finansielle poster		-1.118.770	4.749
Finansielle indtægter	3	32.626	141
Andre finansielle omkostninger		-1.495.199	-1.408
Resultat før skat		-2.581.343	3.482
Skat af årets resultat	4	561.000	-457
Årets resultat		-2.020.343	3.025
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	3.300
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	-10
Overført resultat		-2.020.343	-265
		-2.020.343	3.025

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	47.392.189	42.365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	21.901	91
Materielle anlægsaktiver		47.414.090	42.456
Anlægsaktiver i alt		47.414.090	42.456
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		483.051	393
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		408.495	3.669
Andre tilgodehavender		80.388	35
Periodeafgrænsningsposter		46.956	29
Tilgodehavender		1.018.890	4.126
Likvide beholdninger		1.591	236
Omsætningsaktiver i alt		1.020.481	4.362
Aktiver i alt		48.434.571	46.818

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		525.000	525
Overført resultat		9.831.227	11.852
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.300
Egenkapital		10.356.227	15.677
Hensættelse til udskudt skat		3.051.000	3.612
Hensatte forpligtelser i alt		3.051.000	3.612
Gæld til realkreditinstitutter		20.431.458	14.352
Andre kreditinstitutter		6.799.634	7.152
Anden gæld		3.756.378	3.550
Selskabsdeltagere og ledelse		100.000	0
Deposita		1.163.515	875
Langfristede gældsforpligtelser	7	32.250.985	25.929
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.284.000	848
Kreditinstitutter		274.432	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		106.413	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		650.934	237
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		204.234	106
Anden gæld		256.346	409
Kortfristede gældsforpligtelser		2.776.359	1.600
Gældsforpligtelser i alt		35.027.344	27.529
Passiver i alt		48.434.571	46.818
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	11.174.582	3.300.000	14.974.582
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	25.000	676.988	0	701.988
Korrigeret egenkapital 1. januar	525.000	11.851.570	3.300.000	15.676.570
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.300.000	-3.300.000
Årets resultat	0	-2.020.343	0	-2.020.343
Egenkapital 31. december	525.000	9.831.227	0	10.356.227

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i regnskabsåret været likviditetsmæssigt presset, dels i forbindelse med investering i ejendomme og forbedring heraf samt overforfaldne kreditorer. Ledelsen har udarbejdet drifts- og likviditetsbudgetter for de enkelte ejendomme, der udviser et likviditetsoverskud i det kommende år.

En væsentlig forudsætning for drifts- og likviditetsbudgetterne for ejendommene er opretholdelse af en lav tomgangsleje samt at de løbende vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger kan holdes på det budgetterede niveau.

Udover ovenstående er det en forudsætning, at selskabet kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter hos kreditinstitutter samt afbetalingsordninger med kreditorer.

Det er ledelsens vurdering, at både den budgetterede likviditet fra ejendommens drift og den sekundære aktivitet samt opretholdelse af kreditfaciteterne og afdragsordningerne er realistiske, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2018 kr.	2017 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.066.591	896
Andre omkostninger til social sikring	70.148	58
Andre personaleomkostninger	25.670	6
	1.162.409	960
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	4
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.621	33
Andre finansielle indtægter	5	108
	32.626	141

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-561.000	457
	-561.000	457
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		31.050.420
Kostpris 31. december		31.050.420
Værdireguleringer 1. januar		19.037.315
Årets værdireguleringer		-2.695.546
Værdireguleringer 31. december		16.341.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december		47.392.189

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 103 lejemål, hvoraf 210 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 7.669 som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i områderne omkring Horsens, Kolding og Vejle.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 8% - 9,7%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,62%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	8,12	8,62	9,12
Dagsværdi	50.259.896	47.392.188	44.842.581
Ændring i dagsværdi	2.867.708	0	-2.549.607

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	307.730
Kostpris 31. december	307.730
Af- og nedskrivninger 1. januar	216.327
Årets afskrivninger	69.502
Af- og nedskrivninger 31. december	285.829
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.901

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.816.219	21.102.458	671.000	11.948.000
Andre kreditinstitutter	7.426.038	7.112.634	313.000	5.546.000
Selskabsdeltagere og ledelse	0	220.000	120.000	0
Anden gæld	3.550.125	3.936.378	180.000	2.967.000
Deposita	983.480	1.163.515	0	1.163.500
	26.775.862	33.534.985	1.284.000	21.624.500

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
8 Leje- og leasingforpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	682.000	142.000
Mellem 1 og 5 år	177.000	0
	859.000	142.000

9 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Steentoft Holding ApS (administrationsselskab), hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 47.392.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 18.850, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed for gæld i andre kreditinstitutter.

Derudover har primære pengeinstitut transport i selskabets realkreditlån, med i alt t.kr. 935.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt t.kr. 3.216 i investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Store Nord A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Fra 1. januar 2018 er Ejendomsselskabet Store Nord A/S fusioneret med Byggeselskabet Holm Hansen A/S, med Ejendomsselskabet Store Nord A/S som det fortsættende selskab. Fusionen er foretaget via sammenlægningsmetoden, og der er i forbindelse hermed foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte tilknyttede til anskaffelsen.

Investeringsjendommene indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et afkast på 8,62%.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendommene har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældres, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.