

## **Ejendomsselskabet Store Nord A/S**

Voldbjerg 14, 2., 5240 Risskov

**CVR-nr. 26 64 71 42**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. september 2020

---

Jacob Steentoft  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. september 2020

### Direktion

Jacob Steentoft

### Bestyrelse

Hanne Steentoft

Anja Elstrøm Steentoft

Jacob Steentoft

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Store Nord A/S*

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af reglerne om indberetning og afregning af moms.

Selskabet har i strid med reglerne i momslovgivningen ikke angivet og afregnet moms korrekt. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Odense, den 7. september 2020

**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 Voldbjerg 14, 2. 5240 Risskov CVR-nr.: 26 64 71 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Hjemsted: Århus
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 2019 udviser et overskud på kr. 609.348, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 10.965.575.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning sket udbrud af COVID19, som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet, da den primære aktivitet består i boligudlejning. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger på balancedagen omsætningsaktiverne med TDKK 1.965. Ledelsen har udarbejdet drifts- og likviditetsbudgetter for de enkelte ejendomme, der udviser et likviditetsoverskud i det kommende regnskabsår.

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

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



## Ledelsesberetning

### 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 afkrastkrav 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.897.325</b>	<b>2.810</b>
Personaleomkostninger	2	-992.075	-1.162
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.905.250</b>	<b>1.648</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-21.901	-70
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.883.349</b>	<b>1.578</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.709	-2.696
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.904.058</b>	<b>-1.118</b>
Finansielle indtægter	3	8.245	33
Andre finansielle omkostninger		-1.120.955	-1.496
<b>Resultat før skat</b>		<b>791.348</b>	<b>-2.581</b>
Skat af årets resultat	4	-182.000	561
<b>Årets resultat</b>		<b>609.348</b>	<b>-2.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		609.348	-2.020
		<b>609.348</b>	<b>-2.020</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	47.554.738	47.393
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-6	0	22
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>47.554.738</b>	<b>47.415</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>47.554.738</b>	<b>47.415</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		246.517	482
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		418.371	409
Andre tilgodehavender		164.218	79
Periodeafgrænsningsposter		45.695	47
<b>Tilgodehavender</b>		<b>874.801</b>	<b>1.017</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.591</b>	<b>2</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>876.392</b>	<b>1.019</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.431.130</b>	<b>48.434</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		525.000	525
Overført resultat		10.440.575	9.832
<b>Egenkapital</b>		<b>10.965.575</b>	<b>10.357</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.233.000	3.051
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.233.000</b>	<b>3.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.572.528	20.432
Andre kreditinstitutter		6.381.374	6.799
Anden gæld		4.256.771	3.757
Selskabsdeltagere og ledelse		0	100
Deposita		1.199.931	1.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>31.410.604</b>	<b>32.252</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.473.000	1.284
Kreditinstitutter		302.145	275
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.570	106
Leverandører af varer og tjenesteydelser		672.874	651
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		185.448	204
Anden gæld		170.914	254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.821.951</b>	<b>2.774</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.232.555</b>	<b>35.026</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>48.431.130</b>	<b>48.434</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	525.000	9.831.227	10.356.227
Årets resultat	0	609.348	609.348
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>525.000</b>	<b>10.440.575</b>	<b>10.965.575</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger på balancedagen omsætningsaktiverne med TDKK 1.965. Ledelsen har udarbejdet drifts- og likviditetsbudgetter for de enkelte ejendomme, der udviser et likviditetsoverskud i det kommende regnskabsår.

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

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

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	880.477	1.067
Andre omkostninger til social sikring	107.098	70
Andre personaleomkostninger	4.500	25
	<b>992.075</b>	<b>1.162</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>8.245</u>	<u>33</u>
	<b>8.245</b>	<b>33</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	182.000	-561
	<b>182.000</b>	<b>-561</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	31.050.419
Tilgang i årets løb	141.841
Kostpris 31. december	31.192.260
Værdireguleringer 1. januar	16.341.769
Årets værdireguleringer	20.709
Værdireguleringer 31. december	16.362.478
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.554.738</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 103 lejemål, hvoraf 210 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 7.669 kvm 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 af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet 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 2019 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 8% - 9,7%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,57%.

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	8,07	8,57	9,07
Dagsværdi	50.427.337	47.554.738	44.998.907
Ændring i dagsværdi	2.872.599	0	-2.555.831



## 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	285.829
Årets afskrivninger	21.901
Af- og nedskrivninger 31. december	307.730
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.102.458	20.295.528	723.000	16.755.000
Andre kreditinstitutter	7.112.634	6.797.374	416.000	4.717.000
Selskabsdeltagere og ledelse	220.000	110.000	110.000	0
Anden gæld	3.936.378	4.480.771	224.000	0
Deposita	1.163.515	1.199.931	0	0
	<b>33.534.985</b>	<b>32.883.604</b>	<b>1.473.000</b>	<b>21.472.000</b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
<b>8 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	41.000	219
Mellem 1 og 5 år	136.000	177
	<b>177.000</b>	<b>396</b>

## 9 Eventualforpligtelser

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 (administrationselskab), 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 2019 udgør t.kr. 47.555.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 14.450, 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 2019 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.

### 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 8,57%.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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.

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