



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JOHN NØRGAARD ERHVERVSEJENDOMME A/S

SØNDERGADE 5, 1., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2017

John Nørgaard

CVR-NR. 27 24 61 41

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S Søndergade 5, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 24 61 41 Stiftet: 27. juni 2003 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ingelise Nørgaard John Nørgaard Helle Nørgaard Martin Nørgaard
Direktion	John Nørgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Vingårdgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for John Nørgaard Erhvervssejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. marts 2017

Direktion:

John Nørgaard

Bestyrelse:

Ingelise Nørgaard

John Nørgaard

Helle Nørgaard

Martin Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 9. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg samt administration af fast ejendom samt finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultats opgørelse for regnskabsåret 2016 udviser et overskud på 751.251 kr., og selskabets balance pr. 31.december 2016 udviser en egenkapital på 35.893.303 kr.

Årets resultat har i væsentlig grad været præget af de fortsatte gode primære driftsresultater af ejendommene i selskabet og datterselskabet samt de relative store samlede negative dagsværdireguleringer af investeringsejendommene i selskabet og datterselskabet på samlet 2,5 mio. kr.

Herudover har selskabet i året, som følge af implementeringen af den nye årsregnskabslov, ændret regnskabspraksis på indregning og måling af langfristet gæld. Som følge heraf, er der ikke kursreguleret gæld til dagsværdi i resultatopgørelsen på 1.031 t.kr., men derimod er der amortiseret låneomkostninger på 213 t.kr. Nettoeffekten af ændringen af regnskabspraksis er således -818 t.kr. før skat og -638 t.kr. efter skat.

Selskabets 16. regnskabsår har været præget af stor aktivitet indenfor selskabets hovedaktivitetsområde fast ejendom, herunder færdiggørelse af en ny investeringsejendom, som ved aflevering i februar 2016 er udlejet på en lang uopsigelig lejekontrakt med en særdeles solid lejer til et pænt afkast.

Endvidere foretager direktionen løbende vurderinger omkring fordelagtige omprioriteringer, som gør at selskabet i fremtiden på såvel kort som lang sigt, giver en sikker og bedre rentabilitet og likviditet.

Det er selskabets intention at konsolidere den nuværende portefølje af erhvervsejendomme og udvikle denne, således at denne fortsat giver et positivt drifts- og likviditetsoverskud uden større vedligeholdelseskrav.

Det er ligeledes selskabets intention at erhverve en eller flere velbeliggende erhvervsejendomme til videreudvikling og med videresalg for øje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

	2016 kr.	2015 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
A-aktier, 150.000 stk. a nom. 1 kr.....	150.000	86.000
	150.000	86.000
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
A-aktier.....	7,5	4,3
	7,5	4,3

Der er i årets løb købt nom. 64.000 kr. egne aktier. Erhvervelsen er sket som led i et glidende generationsskifte.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.651.968	5.227.896
Personaleomkostninger.....	1	-1.055.607	-1.088.823
Af- og nedskrivninger.....		-24.671	-8.008
Tab ved salg af investeringsejendomme.....		0	-168.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.343.021	-1.917.675
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	1.507.414
DRIFTSRESULTAT		6.914.711	3.552.299
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		-1.847.363	532.973
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-47.420	102.858
Andre finansielle indtægter.....	2	258.200	70.939
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.778.644	-3.523.975
RESULTAT FØR SKAT		1.499.484	735.094
Skat af årets resultat.....	4	-748.233	116.634
ÅRETS RESULTAT		751.251	851.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	1.350.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	-4.458.805
Overført resultat.....		251.251	3.960.533
I ALT		751.251	851.728

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		104.200.000	93.600.000
Projektejendomme.....		0	6.570.285
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		15.884	20.533
Materielle anlægsaktiver.....	5	104.215.884	100.190.818
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		11.802.718	14.650.081
Andre værdipapirer.....		413.521	1.560.941
Finansielle anlægsaktiver.....	6	12.216.239	16.211.022
ANLÆGSAKTIVER.....		116.432.123	116.401.840
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.505.000	2.000.000
Andre tilgodehavender.....		127.718	953.775
Periodeafgrænsningsposter.....		4.888	4.787
Tilgodehavender.....		2.637.606	2.958.562
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.173.000	0
Værdipapirer.....		1.173.000	0
Likvide beholdninger.....		7	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.810.613	2.958.569
AKTIVER.....		120.242.736	119.360.409

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		2.000.000	2.000.000
Overført overskud.....		33.393.303	34.297.845
Forslag til udbytte.....		500.000	1.350.000
EGENKAPITAL.....	7	35.893.303	37.647.845
Hensættelse til udskudt skat.....		8.791.830	7.090.557
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.791.830	7.090.557
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.925.478	54.407.603
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	47.925.478	54.407.603
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	925.516	1.247.939
Gæld til pengeinstitutter.....		23.582.663	17.049.248
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.665.620	671.640
Anden gæld.....		1.438.887	1.226.138
Periodeafgrænsningsposter.....		19.439	19.439
Kortfristede gældsforpligtelser.....		27.632.125	20.214.404
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		75.557.603	74.622.007
PASSIVER.....		120.242.736	119.360.409
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015: 3)			
Løn og gager.....	744.642	781.616	
Pensioner.....	231.045	240.431	
Omkostninger til social sikring.....	31.807	31.601	
Andre personaleomkostninger.....	48.113	35.175	
	1.055.607	1.088.823	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	45.333	63.939	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	212.867	7.000	
	258.200	70.939	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	37.231	10.625	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.741.413	3.513.350	
	3.778.644	3.523.975	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	748.233	24.889	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-141.523	
	748.233	-116.634	
Materielle anlægsaktiver			5
	Investerings- ejendomme	Projekt- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016.....	79.562.021	6.570.284	566.861
Tilgang.....	8.256.978	1.643.382	0
Afgang.....	0	-8.213.666	0
Kostpris 31. december 2016.....	87.818.999	0	566.861
Opskrivninger 1. januar 2016.....	14.037.980	0	0
Årets opskrivninger.....	2.343.021	0	0
Opskrivninger 31. december 2016.....	16.381.001	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	0	546.328
Årets afskrivninger.....	0	0	4.649
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	0	550.977
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	104.200.000	0	15.884

NOTER

Note

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Kolding, Videbæk, Hadsund, Skagen og Aalborg og består af retailbutikker, blandede ejendomme der udlejes til bolig- og erhvervsformål samt sommerhus. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Sommerhus beliggende i Skagen er værdiansat ud fra en forventet salgspris, baseret på sammenlignelige handler i området.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 6.000-6.200 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen af rene retailejendomme er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,00 %-7,50 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Ved værdiansættelsen af blandet benyttede ejendomme til bolig- og erhvervsformål er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,50 %-5,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2016.....	16.609.843	1.560.941
Kostpris 31. december 2016.....	16.609.843	1.560.941
Opskrivninger 1. januar 2016.....	-1.959.762	0
Udloddet resultat	-1.000.000	0
Årets opskrivninger	-1.847.363	-1.147.420
Opskrivninger 31. december 2016.....	-4.807.125	-1.147.420
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	11.802.718	413.521

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
CK-Finans A/S, Aalborg.....	11.802.714	-1.847.363	100 %

Egenkapital

7

NOTER

			2016 kr.	2015 kr.	Note
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	2.000.000	34.297.845	1.350.000	37.647.845	
Køb af egne kapitalandele.....		-1.280.000		-1.280.000	
Betalt udbytte.....			-1.350.000	-1.350.000	
Udbytte egne aktier.....		58.050		58.050	
Andre reguleringer.....		66.157		66.157	
Forslag til årets resultatdisponering.....		251.251	500.000	751.251	
Egenkapital 31. december 2016.....	2.000.000	33.393.303	500.000	35.893.303	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	8
Gæld til realkreditinstitutter.....	55.655.542	48.850.994	925.516	42.069.621	
	55.655.542	48.850.994	925.516	42.069.621	

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JN Invest Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Bogført værdi af ejendomme med pantsikret prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2016 76,3 mio. kr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S er deponeret ejerpantebrev i fast ejendom, nom. 53.164 kr. Bogført værdi af ejendomme pr. 31. december 2016 udgør 104,2 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemregning med ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på 65 tkr.

Aktier i CK-Finans A/S, nom. 5.000 tkr. er pantsat til sikkerhed for CK-Finans A/S' mellemværende med Sydbank A/S.

Selskabet har givet selvskyldnerkaution overfor Sydbank A/S for alt mellemværende med CK-Finans A/S.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for John Nørgaard Erhvervsjendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forringelse af årets resultat før skat med 818 tkr. og efter skat med 638 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringer. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forringet med 638 tkr. som følge af praksisændringen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.