



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. februar 2019

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
	Telefon: +45 96 33 88 88
	E-mail: jn@jnerhvervsejendomme.dk
	CVR-nr.: 27 24 61 41
	Stiftet: 27. juni 2003
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ingelise Nørgaard, formand John Nørgaard Helle Fich Nørgaard Martin Nørgaard
Direktion	John Nørgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for John Nørgaard Erhvervsjendomme 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 samt af 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.

Aalborg, den 7. februar 2019

Direktion:

John Nørgaard

Bestyrelse:

Ingelise Nørgaard
Formand

John Nørgaard

Helle Fich 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 2018, 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 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.

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 7. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

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 resultatopgørelse for regnskabsåret 2018 udviser et overskud på kr. 6.549.079, og selskabets balance pr. 31.december 2018 udviser en egenkapital på kr. 26.605.6036.

Årets resultat har i væsentlig grad været præget af de fortsatte gode primære driftsresultater af investeringsejendommene i såvel selskabet som datterselskabet, samt et mindre ekstraordinært tab som følge af tab ved salg af en investeringsejendom i årets løb.

Endvidere har årets resultat i væsentlig grad været præget af de store positive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, alene som følge af stigende huslejer i selskabet.

Selskabets regnskabsår har i øvrigt været præget af stor aktivitet inden for selskabets hovedaktivitetsområde fast ejendom.

Direktionen foretager 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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.785.404	4.127.952
Personaleomkostninger.....	1	-423.983	-692.883
Af- og nedskrivninger.....		-14.726	-42.331
Tab ved salg af investeringsejendomme.....		-724.010	-3.726.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.133.918	516.857
DRIFTSRESULTAT		9.756.603	183.595
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		630.494	1.592.666
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		266	-157.305
Andre finansielle indtægter.....	2	338.745	2.720.036
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.499.267	-3.197.181
RESULTAT FØR SKAT		8.226.841	1.141.811
Skat af årets resultat.....	4	-1.677.762	60.281
ÅRETS RESULTAT		6.549.079	1.202.092
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.100.000	500.000
Overført resultat.....		5.449.079	702.092
I ALT		6.549.079	1.202.092

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		70.700.000	78.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	11.235
Grunde og bygninger.....		1.800.000	1.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	72.500.000	80.111.235
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		12.525.878	13.395.384
Andre værdipapirer.....		81.482	256.216
Finansielle anlægsaktiver.....	6	12.607.360	13.651.600
ANLÆGSAKTIVER.....		85.107.360	93.762.835
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	914.461
Andre tilgodehavender.....		15.954	3.064
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4.887
Tilgodehavender.....		15.954	922.412
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.067.500	1.029.000
Værdipapirer.....		1.067.500	1.029.000
Likvide beholdninger.....		10.317.983	4.620.903
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.401.437	6.572.315
AKTIVER.....		96.508.797	100.335.150

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiekapital.....		900.000	900.000
Overført overskud.....		24.605.603	19.156.526
Forslag til udbytte.....		1.100.000	500.000
EGENKAPITAL.....	7	26.605.603	20.556.526
Hensættelse til udskudt skat.....		8.385.716	9.012.872
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.385.716	9.012.872
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.692.002	44.675.054
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	40.692.002	44.675.054
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	495.216	4.039.886
Gæld til pengeinstitutter.....		618.160	2.918.114
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.650.000	17.650.000
Selskabsskat.....		2.304.918	653.906
Anden gæld.....		757.182	828.792
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.825.476	26.090.698
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		61.517.478	70.765.752
PASSIVER.....		96.508.797	100.335.150
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 3)			
Løn og gager.....	319.115	563.485	
Pensioner.....	40.056	85.500	
Andre omkostninger til social sikring.....	19.667	24.270	
Andre personaleomkostninger.....	45.145	19.628	
	423.983	692.883	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	9.043	12.224	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	329.702	2.707.812	
	338.745	2.720.036	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	1.139	61.698	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.498.128	3.135.483	
	2.499.267	3.197.181	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.304.918	653.906	
Regulering af udskudt skat.....	-627.156	-714.187	
	1.677.762	-60.281	
Materielle anlægsaktiver			5
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018.....	64.067.171	566.861	1.800.000
Tilgang.....	328.963	0	0
Afgang.....	-12.646.329	0	0
Kostpris 31. december 2018.....	51.749.805	566.861	1.800.000
Opskrivninger 1. januar 2018.....	14.232.829	0	0
Opskrivninger solgte aktiver.....	-2.416.552	0	0
Årets opskrivninger.....	7.133.918	0	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	18.950.195	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	0	555.626	0
Årets afskrivninger.....	0	11.235	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	0	566.861	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	70.700.000	0	1.800.000

NOTER

Note

Dagsværdi for investeringsejendomme

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

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 3.400-3.600 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen af rene retailejendomme er der anvendt et afkastkrav på 7,50 %, under hensyntagen til ejendommenes 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 4,25-5,00 %, under hensyntagen til ejendommenes 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 værdi- papirer
Kostpris 1. januar 2018.....	16.609.843	1.560.941
Kostpris 31. december 2018.....	16.609.843	1.560.941
Opskrivninger 1. januar 2018.....	-3.214.459	-1.304.725
Udloddet resultat	-1.500.000	-175.000
Årets opskrivninger	630.494	266
Opskrivninger 31. december 2018.....	-4.083.965	-1.479.459
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	12.525.878	81.482

Egenkapital

7

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	900.000	19.156.524	500.000	20.556.524
Betalt udbytte.....			-500.000	-500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.449.079	1.100.000	6.549.079
Egenkapital 31. december 2018.....	900.000	24.605.603	1.100.000	26.605.603

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						8
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	41.187.218	495.216	39.356.970	48.714.940	7.527.722	
	41.187.218	495.216	39.356.970	48.714.940	7.527.722	
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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JN Invest Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						10
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Bogført værdi af ejendomme med pantsikret prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2018, 72,5 mio. kr.						
Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S er deponeret ejerpantebrev i fast ejendom, nom. 36 mio. kr. Bogført værdi af ejendommene pr. 31. december 2018 udgør 11 mio. kr.						
Til sikkerhed for mellemregning med ejerforeninger er deponeret ejerpantebreve på 65 tkr.						
Selskabet har givet selvskyldnerkaution over for Sydbank A/S for alt mellemværende med CK-Finans A/S.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for John Nørgaard Erhvervsjendomme A/S for 2018 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

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 dattervirksomheder

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.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0

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

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.

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 dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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 markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders 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, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominel værdi.