



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**

**RÅDHUSPLADSEN 16, 1550 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. februar 2021

---

John Nørgaard

**CVR-NR. 27 24 61 41**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	John Nørgaard Erhvervsjendomme A/S Rådhuspladsen 16 1550 København V
	CVR-nr.: 27 24 61 41 Stiftet: 27. juni 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ingelise Nørgaard, formand John Nørgaard Helle Fich Nørgaard Martin Nørgaard
<b>Direktion</b>	John Nørgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 22. februar 2021

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 2020 udviser et underskud på 1.557.680 kr., og selskabets balance pr. 31.december 2020 udviser en egenkapital på 9.050.266 kr.

Årets resultat har i væsentlig grad været præget af de fortsatte gode primære driftsresultater af investeringsejendommene i såvel selskabet som datterselskabet.

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.

### Egne kapitalandele

Selskabet har i regnskabsåret købt egne kapitalandele for 3.040 tkr. Andelene andrager 11,11 % af den samlede selskabskapital, der er nedsat med samme procentsats svarende til 100 tkr.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.402.833</b>	<b>2.594.527</b>
Personaleomkostninger.....	1	-286.465	-339.396
Af- og nedskrivninger.....		-34.334	-8.392
Andre driftsudgifter.....		-37.875	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.075.000	-475.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>969.159</b>	<b>1.771.739</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		-1.290.694	4.764.816
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		0	-11.413
Andre finansielle indtægter.....	2	4.889	321.345
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.313.827	-2.101.686
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.630.473</b>	<b>4.744.801</b>
Skat af årets resultat.....	4	72.793	-2.458
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.557.680</b>	<b>4.742.343</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	600.000
Ekstraordinært udbytte.....		18.000.000	0
Overført resultat.....		-19.557.680	4.142.343
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.557.680</b>	<b>4.742.343</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		62.450.000	72.025.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		30.352	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>62.480.352</b>	<b>72.025.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	17.290.694
Andre værdipapirer.....		0	70.069
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>17.360.763</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>62.480.352</b>	<b>89.385.763</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	400.000
Andre tilgodehavender.....		267.561	23.344
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>267.561</b>	<b>423.344</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.342.387</b>	<b>2.291.695</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.609.948</b>	<b>2.715.039</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>65.090.300</b>	<b>92.100.802</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		800.000	900.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	680.851
Overført overskud.....		8.250.266	28.067.095
Forslag til udbytte.....		0	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.050.266</b>	<b>30.247.946</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		8.263.487	8.388.174
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.263.487</b>	<b>8.388.174</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		36.109.033	41.039.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>36.109.033</b>	<b>41.039.887</b>
Prioritetsgæld.....		272.034	499.462
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	11.000.000
Selskabsskat.....		193.476	0
Anden gæld.....		11.202.004	925.333
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.667.514</b>	<b>12.424.795</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>47.776.547</b>	<b>53.464.682</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>65.090.300</b>	<b>92.100.802</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	900.000	680.851	28.067.095	600.000	30.247.946
Forslag til resultatdisponering.....			-19.557.680	18.000.000	-1.557.680
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Betalt udbytte.....				-600.000	-600.000
Betalt ekstraordinært udbytte.....				-18.000.000	-18.000.000
Udbytte af egne kapitalandele.....			2.000.000		2.000.000
Kapitalnedsættelser.....	-100.000		100.000		0
Køb af egne kapitalandele.....			-3.040.000		-3.040.000
Tilladt udligning.....		-680.851	680.851		0
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>	<b>8.250.266</b>	<b>0</b>	<b>9.050.266</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	231.319	266.425	
Pensioner.....	23.400	23.400	
Andre omkostninger til social sikring.....	19.417	23.174	
Andre personaleomkostninger.....	12.329	26.397	
	<b>286.465</b>	<b>339.396</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.889	1.245	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	320.100	
	<b>4.889</b>	<b>321.345</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	389	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.313.827	2.101.297	
	<b>1.313.827</b>	<b>2.101.686</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.894	0	
Regulering af udskudt skat.....	-124.687	2.458	
	<b>-72.793</b>	<b>2.458</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2020.....	0	53.549.805	
Tilgang.....	32.376	0	
Afgang.....	0	-8.213.666	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>32.376</b>	<b>45.336.139</b>	
Årets afskrivninger .....	2.024	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>2.024</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	18.475.195	
Årets værdireguleringer.....	0	625.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.986.334	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>17.113.861</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>30.352</b>	<b>62.450.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og består af 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 3.300-3.400 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen af blandet benyttede ejendomme til bolig- og erhvervsformål er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00-4,75 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, detail og boligudlejning kr.
Dagsværdi 31. december 2020.....	62.450.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.075.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	

6

	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Andre værdi- papirer
Kostpris 1. januar 2020.....	16.609.843	1.560.941
Afgang.....	-16.609.843	-1.560.941
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	680.851	-1.490.872
Årets værdireguleringer .....	-680.851	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	1.490.872
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	36.381.067	272.034	35.709.388	41.539.349
	<b>36.381.067</b>	<b>272.034</b>	<b>35.709.388</b>	<b>41.539.349</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****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****9**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Bogført værdi af ejendomme med pantsikret prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2020, 62,45 mio. kr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S er deponeret ejerpantebrev i fast ejendom, nom. 6 mio. kr. Bogført værdi af ejendommen pr. 31. december 2020 udgør 12,725 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 Erhvervsejendomme A/S for 2020 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 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, 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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Indtægter af andre værdipapirer

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

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

Investerings ejendomme 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 anskaffelssummen 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

## 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.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser 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 opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Tilgodehavender

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

### 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.