

Calentegaarden ApS

c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS, Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup

CVR-nr. 27 39 09 94

Årsrapport

1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020.

Ivan Valbjørn Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Calentegaarden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 21. august 2020

Direktion

Ivan Valbjørn Poulsen
Direktør

Bestyrelse

Dorthe Norup Poulsen

Stine Norup Poulsen

Thomas Sandberg Poulsen

Rasmus Valbjørn Poulsen

Ivan Valbjørn Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Calentegaarden ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Calentegaarden ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers SØ, den 21. august 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Calentegaarden ApS c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS Vestergade 72, Purhus 8990 Fårup CVR-nr.: 27 39 09 94 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Dorthe Norup Poulsen, Dexter Gordons vej 59, 2450 København SV Stine Norup Poulsen, Ullerupsgade 9, 1673 København V Thomas Sandberg Poulsen, Laurentiigade 1 D, 8900 Randers C Rasmus Valbjørn Poulsen, Glentevej 6, 8400 Ebeltoft Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C
Direktion	Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Spar Nord Bank Nykredit Bank
Dattervirksomheder	T.P.Finans, Randers ApS, Randers Rist ApS, Randers I.P. Ejendomme ApS, Randers
Associerede virksomheder	I & I Ejendomme II ApS, Randers Ejendomsselskabet Mulnæs ApS, Randers

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 500. Tilgodehavendet er indregnet til nominel værdi. Værdien er afhængig af en tilfredsstillende udvikling hos debitor vedr. golfbane projekt i Alanya.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.604 t.kr. mod 1.364 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.366 t.kr. mod 4.418 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Ejendomsmarkedet

I selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen er der knyttet særlige risici. Indregning og måling af investeringsejendommen hænger sammen med de underliggende faktorer såsom, udvikling i ejendomspriser, udvikling i lejeniveauet, lokaleforhold mht. udlejning af erhvervslejemål, renteniveauet samt konjunktoren i øvrigt for ejendomsmarkedet.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	1.603.731	1.364.018
Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.000	2.000.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-7.000</u>
Driftsresultat	1.593.731	3.357.018
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	983.088	1.514.122
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	180.852	273.513
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	185.463	100.835
Andre finansielle indtægter	65.385	736.332
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.673.894</u>	<u>-821.496</u>
Resultat før skat	1.334.625	5.160.324
Skat af årets resultat	<u>31.148</u>	<u>-742.234</u>
Ordinært resultat efter skat	1.365.773	4.418.090
Årets resultat	<u>1.365.773</u>	<u>4.418.090</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.314.614	1.787.635
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	0	630.455
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.448.841</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>1.365.773</u>	<u>4.418.090</u>

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	33.990.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.990.000</u>	<u>34.000.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.361.317	5.338.229
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.423.016	1.242.164
Andre værdipapirer og kapitalandele	302.713	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.087.046</u>	<u>6.580.393</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.077.046</u>	<u>40.580.393</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	65.600	0
Varebeholdninger i alt	<u>65.600</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	439.484	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.433.593	8.298.130
Tilgodehavende selskabsskat	2.770	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	29.832	0
Andre tilgodehavender	4.408.393	4.515.737
Periodeafgrænsningsposter	30.383	34.184
Tilgodehavender i alt	<u>15.344.455</u>	<u>12.848.051</u>
Likvide beholdninger	503.884	230.146
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.913.939</u>	<u>13.078.197</u>
Aktiver i alt	<u>57.990.985</u>	<u>53.658.590</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.159.073	5.844.459
8 Overført resultat	16.574.847	18.023.688
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	2.000.000
Egenkapital i alt	25.358.920	25.993.147
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.879.699	6.881.015
Hensatte forpligtelser i alt	6.879.699	6.881.015
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.240.248	18.448.184
Deposita	577.765	519.185
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.818.013	18.967.369
Kortfristet del af langfristet gæld	201.636	206.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.095
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.724.836	443.926
Selskabsskat	0	244.277
Anden gæld	2.007.881	917.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.934.353	1.817.059
Gældsforpligtelser i alt	25.752.366	20.784.428
Passiver i alt	57.990.985	53.658.590

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

12 Finansielle risici

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 500. Usikkerheden er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	66.261	0
Andre finansielle omkostninger	1.607.633	821.496
	<u>1.673.894</u>	<u>821.496</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2019	10.958.500	10.958.500
Kostpris 30. april 2020	<u>10.958.500</u>	<u>10.958.500</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2019	23.041.500	21.041.500
Årets regulering til dagsværdi	-10.000	2.000.000
Regulering til dagsværdi 30. april 2020	<u>23.031.500</u>	<u>23.041.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>33.990.000</u>	<u>34.000.000</u>

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

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. maj 2019	675.934	675.934
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 30. april 2020	715.934	675.934
Opskrivninger 1. maj 2019	4.662.295	3.148.173
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	983.088	1.514.122
Opskrivninger 30. april 2020	5.645.383	4.662.295
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	6.361.317	5.338.229

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
T.P.Finans, Randers ApS	Randers	100 %
Rist ApS	Randers	100 %
I.P. Ejendomme ApS	Randers	100 %

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. maj 2019	60.000	60.000
Kostpris 30. april 2020	60.000	60.000
Opskrivninger 1. maj 2019	1.182.164	908.651
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	180.852	273.513
Opskrivninger 30. april 2020	1.363.016	1.182.164
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	1.423.016	1.242.164

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
I & I Ejendomme II ApS	Randers	50 %
Ejendomsselskabet Mulnæs ApS	Randers	33,33 %

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. maj 2019	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2019	5.844.459	4.056.824
Resultatandel	<u>1.314.614</u>	<u>1.787.635</u>
	<u>7.159.073</u>	<u>5.844.459</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2019	18.023.688	17.393.233
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.448.841</u>	<u>630.455</u>
	<u>16.574.847</u>	<u>18.023.688</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2019	2.000.000	1.500.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	-1.500.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.500.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>2.000.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.597 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 39.990 t.kr.

Til sikkerhed for dækning af fællesudgifter i ejerforening har selskabet stillet pant på nominelt 200 t.kr. Pantet omfatter ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån samt kautioneret for banklån for den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Mulnæs ApS. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. april 2020 i alt 0 t.kr.

Noter

12. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 18.597 t.kr.. Renteswappen løber kun en del af lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes under finansielle indtægter/omkostninger, da den ikke anses som effektiv sikring af prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Calentegaarden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.