

NAB Ejendomme K/S

Thyrasgade 4, 8260 Viby J
CVR-nr. 28 68 86 01

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.02.23

Henrik Steen Jensen
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 - 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 - 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 - 22 |

Selskabet

NAB Ejendomme K/S
c/o Dansk Administrationscenter A/S
Thyrasgade 4
8260 Viby J

Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 28 68 86 01
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Betina Lindegård Jensen

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
Betina Lindegård Jensen
Niels Møller Jensen
Anders Møller Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for NAB Ejendomme K/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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 9. februar 2023

Direktionen

Betina Lindegård Jensen

Bestyrelsen

Henrik Steen Jensen
Formand

Betina Lindegård Jensen

Niels Møller Jensen

Anders Møller Jensen

Til ejeren i NAB Ejendomme K/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for NAB Ejendomme K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aarhus, den 9. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Aarhus centrum samt investering i andre skattetransparente selskaber med ejendomsaktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 3,35% og en nettoleje på t.DKK 2.622. Den beregnede dagsværdi tillægges forudbetalt husleje samt depositum. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendomme.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

| Nettoleje DKK | Afkastprocent | | |
|------------------|---------------|------------|------------|
| | 3,00 | 3,35 | 3,50 |
| 2.571.700 | 85.723.000 | 78.112.000 | 73.477.000 |
| 2.621.720 | 87.391.000 | 79.632.000 | 74.906.000 |
| 2.671.700 | 89.057.000 | 81.150.000 | 76.334.000 |

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 409.422 mod DKK 10.642.396 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 63.019.207.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af et realiseret kurstab på ca mio.DKK 2 på børsnoterede værdipapirer. Forøgelsen af afkastkravet fra 3,25% til 3,35 har påvirket resultatet og egenkapitalen negativt med ca. t.DKK 2.400. Resultatet af den primære drift er som forventet og tilfredsstillende.

Der forventes et overskud før værdireguleringer for regnskabsåret 2023 i intervallet t.DKK 2.000 til t.DKK 2.500. Det er i årets løb, med tilsagn om finansiel opbakning fra ejeren, besluttet at indfri selskabets realkreditlån i takt med, at de enkelte lån skal rentetilpasses. Der er i konskevens heraf indfriet et lån på t.DKK 4.000 i december 2022, og der indfries et lån på t.DKK 10.071 i marts 2023. Yderligere realkreditgæld forventes at være indfriet ved udgangen af 1. kvartal 2026.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke i øvrigt indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------------------|-------------------|
| Lejeindtægter | 3.178.075 | 2.988.163 |
| Andre driftsindtægter | 95.151 | 10.319 |
| Andre eksterne omkostninger | -859.722 | -795.257 |
| Bruttofortjeneste | 2.413.504 | 2.203.225 |
| ² Personalemkostninger | -96.000 | -86.000 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 2.317.504 | 2.117.225 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -144.195 | -53.179 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 294.000 | 6.546.000 |
| Resultat af primær drift | 2.467.309 | 8.610.046 |
| ³ Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 145.455 | 1.083.469 |
| Andre finansielle indtægter | 3.743 | 1.100.904 |
| Andre finansielle omkostninger | -2.207.085 | -152.023 |
| Årets resultat | 409.422 | 10.642.396 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udlodning for regnskabsåret | 0 | 2.500.000 |
| Overført resultat | 409.422 | 8.142.396 |
| I alt | 409.422 | 10.642.396 |

| | 31.12.22 DKK | 31.12.21 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | |
| Note | | |
| Investeringsejendomme | 79.631.482 | 77.600.150 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 395.969 | 378.884 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 80.027.451 | 77.979.034 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 7.693.352 | 7.547.897 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 1.150.000 | 1.150.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 8.843.352 | 8.697.897 |
| Anlægsaktiver i alt | 88.870.803 | 86.676.931 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 7.020 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 15.018 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.643 | 10.328 |
| Tilgodehavender i alt | 5.643 | 32.366 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 8.084.488 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | 0 | 8.084.488 |
| Likvide beholdninger | 1.641.564 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | 1.647.207 | 8.116.854 |
| Aktiver i alt | 90.518.010 | 94.793.785 |

| PASSIVER | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 30.000.000 | 30.000.000 |
| | Overført resultat | 33.019.207 | 32.609.785 |
| | Forslag til udlodning for regnskabsåret | 0 | 2.500.000 |
| | Egenkapital i alt | 63.019.207 | 65.109.785 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 12.948.626 | 27.016.420 |
| 4 | Anden gæld | 2.500.000 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 15.448.626 | 27.016.420 |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10.071.000 | 0 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 894.133 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 590.997 | 624.207 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 127.189 | 52.895 |
| | Deposita | 780.457 | 769.023 |
| | Anden gæld | 480.534 | 327.322 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 12.050.177 | 2.667.580 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 27.498.803 | 29.684.000 |
| | Passiver i alt | 90.518.010 | 94.793.785 |

- 5 Oplysninger om dagsværdi
 6 Eventualforpligtelser
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udlodning for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 30.000.000 | 32.609.785 | 2.500.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -2.500.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 409.422 | 0 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 30.000.000 | 33.019.207 | 0 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på 3,35% og en nettleje på t.DKK 2.622. Den beregnede dagsværdi tillægges forudbetalt husleje samt depositum. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettlejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendomme.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

| Nettleje DKK | Afkastprocent | | |
|-----------------|---------------|------------|------------|
| | 3,00 | 3,35 | 3,50 |
| 2.571.700 | 85.723.000 | 78.112.000 | 73.477.000 |
| 2.621.720 | 87.391.000 | 79.632.000 | 74.906.000 |
| 2.671.700 | 89.057.000 | 81.150.000 | 76.334.000 |

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|--------|--------|
| Lønninger | 96.000 | 86.000 |
| I alt | 96.000 | 86.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|---|---------|-----------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 145.455 | 1.083.469 |
| I alt | 145.455 | 1.083.469 |

4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.22 | Gæld i alt 31.12.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.071.000 | 12.054.485 | 23.019.626 | 27.016.420 |
| Anden gæld | 0 | 2.500.000 | 2.500.000 | 0 |
| I alt | 10.071.000 | 14.554.485 | 25.519.626 | 27.016.420 |

Anden gæld består af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.

5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22 | 79.631.482 | 79.631.482 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 294.000 | 294.000 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 2.622 og et afkastkrav på 3,35%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kauttionen er maksimeret til t.DKK 2.320. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 66.121.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.020 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 79.631.

Til sikkerhed for bankgæld t.DKK 0 er der meldt underpant i ejerpantebrev stort t.DKK 1.500 i Aldersrovej 9, og underpant i ejerpantebrev stort t.DKK 3.000 i Trepkasgade 4.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisten.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.