

MICRJ 1 ApS

Klostergade 4, 4200 Slagelse
CVR-nr. 30 35 68 45

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.21

Jens Starkner
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

Selskabet

MICRJ 1 ApS
Klostergade 4
4200 Slagelse
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 30 35 68 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Starkner

Bestyrelse

Michael Rutkjær Jensen
Jens Refsing Andersen
Jens Starkner

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for MICRJ 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 26. maj 2021

Direktionen

Jens Starkner

Bestyrelsen

Michael Rutkjær Jensen
Formand

Jens Refsing Andersen

Jens Starkner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MICRJ 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for MICRJ 1 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 26. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i udlejning af lokaler i investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 19.801.606 mod t.DKK 9.696 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 82.601.616.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK	
	Bruttoresultat	24.744.331	9.781	-80.586	-235
2	Personaleomkostninger	-1.753.363	-1.629	-1.753.363	-1.629
	Resultat før af- og nedskrivninger	22.990.968	8.152	-1.833.949	-1.864
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-411.744	-400	-68.744	-13
	Resultat før dagsværdireguleringer	22.579.224	7.752	-1.902.693	-1.877
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.171.028	6.086	0	0
	Resultat af primær drift	23.750.252	13.838	-1.902.693	-1.877
	Andre driftsomkostninger	-1.282.665	-1.210	0	0
	Resultat før finansielle poster	22.467.587	12.628	-1.902.693	-1.877
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	21.390.839	9.942
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	360.619	1.217	360.619	1.217
4	Andre finansielle indtægter	239.088	261	281.673	392
5	Andre finansielle omkostninger	-1.299.414	-2.127	-760.435	-825
	Resultat før skat	21.767.880	11.979	19.370.003	8.849
	Skat af årets resultat	-1.966.274	-2.283	444.133	519
	Årets resultat	19.801.606	9.696	19.814.136	9.368

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	5.008.959	9.840
Minoritetsinteresser	-12.530	328	0	0
Overført resultat	19.814.136	9.368	14.805.177	-472
I alt	19.801.606	9.696	19.814.136	9.368

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	125.721.000	159.439	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	317.558	11	317.558	11
6	Materielle anlægsaktiver i alt	126.038.558	159.450	317.558	11
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	81.388.335	82.473
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.580.941	1.220	1.580.942	1.220
	Andre tilgodehavender	17.983	45	17.983	45
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.598.924	1.265	82.987.260	83.738
	Anlægsaktiver i alt	127.637.482	160.715	83.304.818	83.749
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	213.387	214	35.067	13
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	260.137	0	7.024.230	6.806
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	444.133	519
	Andre tilgodehavender	10.281.226	971	9.758.789	565
	Periodeafgrænsningsposter	206.894	5	0	4
	Tilgodehavender i alt	10.961.644	1.190	17.262.219	7.907
	Likvide beholdninger	15.855.666	11.425	7.429.501	111
	Omsætningsaktiver i alt	26.817.310	12.615	24.691.720	8.018
	Aktiver i alt	154.454.792	173.330	107.996.538	91.767

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	
	Selskabskapital	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	68.489.090	69.588
	Reserve for valutakursreguleringer	1.015.544	0	0	0
	Reserve for sikringstransaktioner	43.868	0	0	0
	Overført resultat	80.550.734	60.684	13.121.056	-8.904
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	82.610.146	61.684	82.610.146	61.684
8	Minoritetsinteresser	-8.530	316	0	0
	Egenkapital i alt	82.601.616	62.000	82.610.146	61.684
	Hensættelser til udskudt skat	9.255.102	9.354	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	9.255.102	9.354	0	0
9	Gæld til realkreditinstitutter	39.152.798	44.373	0	0
9	Anden gæld	1.693.580	1.584	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.846.378	45.957	0	0
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.615.998	3.735	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.792	14.928	6.792	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	553.194	220	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	757	10.530.529	9.454
	Selskabsskat	473.230	458	0	0
	Anden gæld	17.102.482	35.921	14.849.071	20.617
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.751.696	56.019	25.386.392	30.083
	Gældsforpligtelser i alt	62.598.074	101.976	25.386.392	30.083
	Passiver i alt	154.454.792	173.330	107.996.538	91.767

- 10 Oplysninger om dagsværdi
 11 Eventualforpligtelser
 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	1.000.000	0	0	0	60.684.079	61.684.079	316.000	62.000.079
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	1.015.544	0	0	1.015.544	0	1.015.544
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	123.573	0	123.573	0	123.573
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	4.000	4.000
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-316.000	-316.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-27.186	0	-27.186	0	-27.186
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	-52.519	52.519	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	19.814.136	19.814.136	-12.530	19.801.606
Saldo pr. 31.12.20	1.000.000	0	1.015.544	43.868	80.550.734	82.610.146	-8.530	82.601.616

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20

Saldo pr. 01.01.20	1.000.000	69.588.200	0	0	-8.904.121	61.684.079	0	61.684.079
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1.015.544	0	0	0	1.015.544	0	1.015.544
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-7.220.000	0	0	7.220.000	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	96.387	0	0	0	96.387	0	96.387
Forslag til resultatdisponering	0	5.008.959	0	0	14.805.177	19.814.136	0	19.814.136
Saldo pr. 31.12.20	1.000.000	68.489.090	0	0	13.121.056	82.610.146	0	82.610.146

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Andre driftsindtægter	13.650.234	0	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	13.650.234	0
I alt		13.650.234	0	13.650.234	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.580.353	1.468	1.580.353	1.468
Andre omkostninger til social sikring	11.426	15	11.426	15
Andre personaleomkostninger	161.584	146	161.584	146
I alt	1.753.363	1.629	1.753.363	1.629
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2	2	2

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	7.740.605	9.942
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	13.650.234	0
I alt	0	0	21.390.839	9.942

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK
4. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	53.400	140
Renteindtægter i øvrigt	239.088	261	228.273	252
I alt	239.088	261	281.673	392

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	243.722	197
Renteomkostninger i øvrigt	1.299.414	2.127	516.713	628
I alt	1.299.414	2.127	760.435	825

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	99.832.527	50.000
Tilgang i året	7.082.907	374.843
Afgang i året	-5.157.352	0
Kostpris pr. 31.12.20	101.758.082	424.843
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-38.541
Afskrivninger i året	0	-68.744
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-107.285
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	22.485.537	0
Dagsværdireguleringer i året	820.028	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	657.353	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	23.962.918	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	125.721.000	317.558

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.20	0	50.000
Tilgang i året	0	374.843
Kostpris pr. 31.12.20	0	424.843
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-38.541
Afskrivninger i året	0	-68.744
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-107.285
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	317.558

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	0	3.500
Kostpris pr. 31.12.20	0	3.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	0	1.216.823
Dagsværdireguleringer i året	0	360.618
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	0	1.577.441
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	1.580.941

7. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipapir- tilknyttede virksomheder og kapitalan- dele	
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.20	12.884.773	3.500
Tilgang i året	36.000	0
Afgang i året	-112.500	0
Kostpris pr. 31.12.20	12.808.273	3.500
Opskrivninger pr. 01.01.20	69.588.200	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	1.015.544	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.731.646	0
Årets resultat fra kapitalandele	7.831.577	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-7.220.000	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	96.387	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	68.580.062	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	0	1.216.823
Dagsværdireguleringer i året	0	360.619
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	0	1.577.442
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	81.388.335	1.580.942
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
MICRJ 1 Vestenborg Alle ApS, Slagelse		100%
MICRJ 1 Grønvej ApS, Slagelse		100%
MICRJ 1 Idræts Alle ApS, Slagelse		100%
MICRJ 1 Ndr. Ringgade ApS, Slagelse		100%
MICRJ 1 Apotekergården ApS, Slagelse		100%
MICRJ 1 Fuglebakken ApS, Slagelse		100%
MICRJ 1 Håndværkerbyen ApS, Slagelse		100%
Malmö Bordvisan 1 AB, Slagelse		100%
JJM Ejendomme ApS, Slagelse		90%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
8. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	316.000	-12	0	0
Køb af minoritetsandele	4.000	0	0	0
Salg af minoritetsandele	-316.000	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-12.530	328	0	0
I alt	-8.530	316	0	0

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.20 DKK	Gæld i alt 31.12.19 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.615.998	27.834.000	42.768.796	48.108
Anden gæld	0	0	1.693.580	1.584
I alt	3.615.998	27.834.000	44.462.376	49.692

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.20	125.721.000	125.721.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.171.028	1.171.028

Koncernens investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Slagelse, Næstved, Hjørring, Nykøbing Falster, Greve, Ringsted og Malmø. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Alle ejendomme er udlejet 100%, hvoraf enkelte er udlejet på lejekontrakter med en resterende lejeperiode på op til 14 år, hvorefter den kan opsiges med 6 måneders model.

Afkastkravet er i intervallet 8,25% - 9,25% pr. 31.12.20 (8,0% - 9,5% pr. 31.12.19).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

11. Eventualforpligtelser

Koncern:

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende koncernens tilgodehavende hos Sydhavns Plads 4 ApS. Tilgodehavendet med Sydhavns Plads 4 ApS udgør pr. 31.12.20 t.DKK 6.033.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende selskabets tilgodehavende hos Sydhavns Plads 4 ApS. Tilgodehavendet med Sydhavns Plads 4 ApS udgør pr. 31.12.20 t.DKK 6.033.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 125.720.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis for modervirksomheden er ændret, og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at aflægge et frivilligt koncernregnskab for MICRJ 1 ApS. I de foregående regnskabsår har virksomheden i overensstemmelse med § 110 i årsregnskabsloven valgt ikke at udarbejde koncernregnskab.

I forbindelse med udarbejdelsen af koncernregnskabet er alle krav til udarbejdelse af koncernregnskab, jf. årsregnskabsloven blevet opfyldt. Herunder er der udarbejdet ledelsesberetning og sammenligningstal for resultatopgørelsen og balancen i koncernregnskabet for MICRJ 1 ApS.

Anvendelsen af denne nye regnskabspraksis har ikke haft indflydelse på resultatopgørelsen eller egenkapitalen i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 immaterielle og 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, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investeringsejendomme 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 immaterielle og 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden 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.

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

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder 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. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen 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.

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 nettosalgspris 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

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.