



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

GAIN EJENDOMME & INVEST A/S
GRÅSTENVEJ 37, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2023

Anders Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-15 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 16-18 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Gain Ejendomme & Invest A/S c/o Erik Jensen Gråstenvej 37 9230 Svenstrup J |
| | CVR-nr.: 30 48 86 44 Stiftet: 29. marts 2007 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Erik Jensen, formand Gitte Marnov Jensen Mona Jensen |
| Direktion | Anders Jensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby |
| Advokat | Advokatfirmaet Vingaardshus A/S Lise Wilson Vingårdsgade 22 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Gain Ejendomme & Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 12. juni 2023

Direktion:

Anders Jensen

Bestyrelse:

Erik Jensen
Formand

Gitte Marnov Jensen

Mona Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Gain Ejendomme & Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gain Ejendomme & Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om 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 virksomheden, 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 12. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 980.580 | 719.482 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -809.789 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 170.791 | 719.482 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 417.134 | 41.479 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver..... | | -2.058 | 25.657 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 1.390.357 | 376.538 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -487.735 | -321.484 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.488.489 | 841.672 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -239.020 | -210.398 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.249.469 | 631.274 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 400.000 | 200.000 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 417.134 | 41.479 |
| Overført resultat..... | | 432.335 | 389.795 |
| I ALT | | 1.249.469 | 631.274 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 17.050.000 | 12.950.000 |
| Mat.anlægsaktiver under udførelse..... | | 0 | 4.006.800 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 17.050.000 | 16.956.800 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 2.677.714 | 445.580 |
| Andre værdipapirer..... | | 308.462 | 310.520 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.986.176 | 756.100 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 20.036.176 | 17.712.900 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 101.718 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 4 | 1.151.846 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 2.200.000 | 2.364.692 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 33.860 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 3.385.706 | 2.466.410 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 153 | 462 |
| Værdipapirer..... | | 153 | 462 |
| Likvide beholdninger..... | | 241.134 | 242.897 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.626.993 | 2.709.769 |
| AKTIVER..... | | 23.663.169 | 20.422.669 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 321.467 | 55.580 |
| Overført resultat..... | | 3.671.823 | 3.088.241 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 400.000 | 200.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 5.393.290 | 4.343.821 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 353.600 | 430.720 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 353.600 | 430.720 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.962.927 | 2.074.627 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 4 | 0 | 35.511 |
| Anden gæld..... | | 3.242.337 | 3.049.367 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 5.205.264 | 5.159.505 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | | 111.856 | 111.113 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 12.054.007 | 8.281.492 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 130.838 | 1.593.366 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 3.596 | 59.642 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 77.660 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 4 | 0 | 7.000 |
| Anden gæld..... | | 410.718 | 358.350 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 12.711.015 | 10.488.623 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 17.916.279 | 15.648.128 |
| PASSIVER..... | | 23.663.169 | 20.422.669 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|----------------------|--|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 1.000.000 | 55.580 | 3.088.241 | 200.000 | 4.343.821 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 417.134 | 432.335 | 400.000 | 1.249.469 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -200.000 | -200.000 |
| Overførsler | | | | | |
| Afgang/ophør..... | | -31.247 | 31.247 | | 0 |
| Modt./dekl. udbytte..... | | -120.000 | 120.000 | | 0 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 1.000.000 | 321.467 | 3.671.823 | 400.000 | 5.393.290 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|--|--------------------------------|---|------|
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 316.140 | 108.460 | 1 |
| Regulering af udskudt skat..... | -77.120 | 101.938 | |
| | 239.020 | 210.398 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | Investerings- ejendomme | Mat.anlægs- aktiver under udførelse | 2 |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 12.479.105 | 4.006.800 | |
| Overførsel..... | 4.006.800 | -4.006.800 | |
| Tilgang..... | 902.989 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | 17.388.894 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | 470.895 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | -809.789 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | -338.894 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 17.050.000 | 0 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | Erhvervs- udlejning, retail | Erhvervs- udlejning, kontor | |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 12.450.000 | 4.600.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -509.789 | -300.000 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for erhvervsejendom, retail

Retailejendommene består af fem udlejningsejendomme centralt beliggende i hhv. Aalborg, Brønderslev og Aabybro, som blev anskaffet i hhv. 2007, 2008, 2018 og 2022. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 544 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 217 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre retailejendomme i hhv. Nordjylland og Aalborg.

Dagsværdi for erhvervsejendom, kontor

Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Aabybro, som blev anskaffet i 2014.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 363 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 15 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i hhv. Nordjylland.

NOTER

| | | Note |
|---|--|-----------------------|
| Finansielle anlægsaktiver | | 3 |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | Andre værdipapirer |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 390.000 | 1.050.001 |
| Tilgang..... | 2.000.000 | 0 |
| Afgang..... | -33.753 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022..... | 2.356.247 | 1.050.001 |
| Værdireguleringer 1. januar 2022..... | 99.674 | -739.481 |
| Udloddet resultat | -120.000 | 0 |
| Årets værdireguleringer | 396.318 | -2.058 |
| Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver..... | -10.431 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2022..... | 365.561 | -741.539 |
| Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2022..... | 44.094 | 0 |
| Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2022..... | 44.094 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 2.677.714 | 308.462 |

Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Unoterede aktier |
|---|------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 308.462 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -2.058 |

Afledte finansielle instrumenter

4

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af dagsværdi, som en spekulation.

Renteswap er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser. Den indgående renteswap bytter variable rente med en fast rente på 0,895 % og dækker en restgæld på 8 mio. kr. Restløbetiden på den indgåede renteswap er 7 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2022, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

| | Renteswaps |
|---|------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022: | |
| Aktiver..... | 1.151.846 |
| | 1.151.846 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.194.357 |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.074.783 | 111.856 | 1.651.484 | 2.185.740 | |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 0 | 0 | 0 | 42.511 | |
| Anden gæld..... | 3.242.337 | 0 | 3.049.367 | 3.049.367 | |
| | 5.317.120 | 111.856 | 4.700.851 | 5.277.618 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Ingen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på nom. 17.850 tkr., der giver pant i investerings- | | | | | |
| ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.850 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i anparter nom. 8.000 | | | | | |
| kr. | | | | | |
| | | | 2022 | 2021 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 8 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gain Ejendomme & Invest A/S for 2022 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.

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 mv.

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 associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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.

Indtægter af andre værdipapirer

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne 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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

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

Associerede virksomheder 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 associerede virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer omfatter unoterede aktier, som måles til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender og kontante beholdninger.

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 acontoskatter.

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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i resultatopgørelsen.