



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
C/O ERIK JENSEN, GRÅSTENVEJ 37, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2022

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.....	16-19

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 16. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 16. juni 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		719.482	840.663
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	100.000
DRIFTSRESULTAT		719.482	940.663
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		41.479	94.101
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		25.657	-442.752
Andre finansielle indtægter.....		376.538	196.002
Andre finansielle omkostninger.....		-321.484	-343.837
RESULTAT FØR SKAT		841.672	444.177
Skat af årets resultat.....	1	-210.398	-179.110
ÅRETS RESULTAT		631.274	265.067
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		41.479	94.101
Overført resultat.....		389.795	170.966
I ALT		631.274	265.067

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		12.950.000	12.950.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		4.006.800	2.206.800
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.956.800	15.156.800
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		445.580	484.101
Andre værdipapirer.....		310.520	734.436
Finansielle anlægsaktiver.....	3	756.100	1.218.537
ANLÆGSAKTIVER.....		17.712.900	16.375.337
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		101.718	65.326
Andre tilgodehavender.....	4	2.364.692	2.200.000
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.415
Tilgodehavender.....		2.466.410	2.270.741
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	462	678
Værdipapirer.....		462	678
Likvider.....		242.897	277.090
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.709.769	2.548.509
AKTIVER.....		20.422.669	18.923.846

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		55.580	94.101
Overført overskud.....		3.088.241	2.618.446
Forslag til udbytte.....		200.000	0
EGENKAPITAL.....		4.343.821	3.712.547
Hensættelse til udskudt skat.....		430.720	328.782
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		430.720	328.782
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.074.627	2.183.259
Afledte finansielle instrumenter.....	6	35.511	191.049
Anden gæld.....		3.049.367	3.004.302
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.159.505	5.378.610
Prioritetsgæld.....		111.113	110.000
Gæld til pengeinstitutter.....		8.281.492	7.261.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.593.366	1.581.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		59.642	5.392
Selskabsskat.....		77.660	0
Afledte finansielle instrumenter.....	6	7.000	32.000
Anden gæld.....		358.350	489.017
Periodeafgrænsningsposter.....		0	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.488.623	9.503.907
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.648.128	14.882.517
PASSIVER.....		20.422.669	18.923.846
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	94.101	2.618.446	0	3.712.547
Forslag til resultatdisponering.....		41.479	389.795	200.000	631.274
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-80.000	80.000		0
Egenkapital 31. december 2021.....	1.000.000	55.580	3.088.241	200.000	4.343.821

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	108.460	0	1
Regulering af udskudt skat.....	101.938	179.110	
	210.398	179.110	
 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse	2
Kostpris 1. januar 2021.....	12.479.105	2.206.800	
Tilgang.....	0	1.800.000	
Kostpris 31. december 2021.....	12.479.105	4.006.800	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	470.895	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	470.895	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	12.950.000	4.006.800	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

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

	Erhvervs- udlejning retail	Erhvervs- udlejning kontor
Dagsværdi 31. december 2021.....	8.050.000	4.900.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	0

Dagsværdi for erhvervsvejendom, retail

Retailejendommene består af fire udlejningsejendomme centralt beliggende i hhv. Aalborg, Brønderslev og Aabybro, som blev anskaffet i hhv. 2007, 2008 og 2018. 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 531 tkr. samlet set for de fire ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 219 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5,6-7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,6-7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre retalejendomme i hhv. Nordjylland og Aalborg.

Dagsværdi for erhvervsvejendom, 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 350 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 20 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i hhv. Nordjylland og Aalborg.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2021.....	390.000	1.450.050
Tilgang.....	41.479	0
Afgang.....	0	-400.000
Kostpris 31. december 2021.....	431.479	1.050.050
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	138.195	-715.564
Udloddet resultat	-80.000	-200.000
Årets værdireguleringer	0	27.352
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	150.427
Egenkapitalbevægelser.....	0	-1.745
Værdireguleringer 31. december 2021.....	58.195	-739.530
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....	44.094	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....	44.094	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	445.580	310.520

Andre tilgodehavender

4

I andre tilgodehavender indgår udlån på 1 mio. kr. til Malik Supply A/S, der er udlånt som ansvarlig lånekapital og træder tilbage for simple kreditorer.

Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske aktier
Dagsværdi 31. december 2021.....	462
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-217

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

6

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 0,35 % og dækker en restgæld på 5,5 mio. kr. Restløbetiden på den indgåede renteswap er 6 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2021, 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 2021:	
Forpligtelser.....	42.511
	42.511
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	180.538

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.185.740	111.113	1.651.484	2.293.259
Afledte finansielle instrumenter.....	42.511	7.000	0	223.049
Anden gæld.....	3.049.367	0	3.049.367	3.004.302
	5.277.618	118.113	4.700.851	5.520.610

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for andet selskabs gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 45 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på nom. 9.835 tkr., der giver pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.950 tkr.

	2021	2020
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gain Ejendomme & Invest A/S for 2021 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets 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 ejerselskabets 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 anskaffelsværdien.

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.

Kapitalandele i porteføljeaktier måles i ejerselskabets balance 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.