

Stepre Hamburg A/S

Sveasvej 7, kl., 1917 Frederiksberg
CVR-nr. 30 56 76 92

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.06.21

Henrik Frisch
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 21

Selskabet

Stepre Hamburg A/S
c/o Step RE Holding ApS
Sveasvej 7, kl.
1917 Frederiksberg
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 30 56 76 92
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jan Mølhavé Pedersen

Bestyrelse

Jan Mølhavé Pedersen
Charlotte Tuxøe
Henrik Frisch
Leif Steffen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Stepre Hamburg 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets 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.

Frederiksberg, den 17. juni 2021

Direktionen

Jan Mølhav Pedersen

Bestyrelsen

Jan Mølhav Pedersen

Charlotte Tuxøe

Henrik Frisch

Leif Steffen

Til kapitalejeren i Stepre Hamburg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stepre Hamburg A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Søborg, den 17. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Væsentligste aktiviteter

Det har hidtil været selskabets formål at foretage investeringer i boligejendomme med henblik på udstykning og salg af lejligheder til privatpersoner. Investeringerne er gennemført via datterselskaber. I begyndelsen af 2020 har den tyske regering dog foreslået ny lovgivning, som i gennemgribende omfang lægger begrænsninger på mulighederne for udstykning af udlejningsejendomme i ejerlejligheder i de store tyske byer, og denne lovgivning er efter en del forsinkelser blevet endeligt vedtaget i maj 2021. Dermed er der på længere sigt skabt stor usikkerhed om selskabets forretningsmæssige grundlag. Selskabet har derfor allerede i foråret 2020 truffet beslutning om en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter inden for en kortere årrække. I den forbindelse har koncernen allerede ved udgangen af 2020 outsourcet alle personalekrævende aktiviteter i form af salg og administration og nedlagt sit kontor i Hamborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 10.922.417 mod DKK 8.100.688 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 84.578.824.

Den forretningsmæssige udvikling har i årets løb været tilfredsstillende.

Samlet har selskabet per 31.12.2020 en ejendomsportefølje på 128 lejligheder til en samlet bogført værdi på EUR m 15,1.

Ejendomsmarkedet i Hamborg og omegn har i det forgangne regnskabsår fortsat oplevet fremgang i form af stigende priser på ejerboliger og huslejestigninger på boligudlejningsområdet. I henhold til den årlige prisstatistik offentliggjort i april 2021 af organisationen Landesbanken und Sparkassen (LBS) har priserne på ejerlejligheder i Hamborg udvist en stigning på 13,3%. Ejerlejlighederne i oplandet omkring Hamborg har oplevet prisstigninger på gennemsnitligt 11,3%. Selskabet har draget fordel af den gunstige markedsudvikling og har realiseret et tilfredsstillende boligsalg fra egen portefølje til højere priser. For opdragsgivere har vi oplevet en væsentlig nedgang i styksalg og omsætning, idet selskabets største kunde – boligselskabet SAGA ejet af delstaten Hamborg – af politiske årsager har besluttet helt at indstille salget af boliger fra boligselskabets portefølje.

Selskabets ejendomme er optaget til aktuel markedsværdi baseret på enten realiserede salgspriser (for udstykningsejendomme med fradrag for salgskostninger og normal realisationsgevinst) eller skønnet dagsværdi udledt af prisen pr m² for observerede transaktioner, der vedrører sammenlignelige bygninger med lignende placeringer, herunder selskabets egen portefølje. Selskabet har for 2020 foretaget en samlet dagsværdiregulering på EUR 1.324.881 svarende til en stigning på 9,6% på porteføljen ultimo året.

Selskabets ejendomme er finansieret i Hamburger Sparkasse, og renten på disse lån er hovedsageligt baseret på en 3-måneders euribor rente plus en sædvanlig rentemarginal. For enkelte ejendomme er der indgået 5-årige fastrenteaftaler.

For 2021 forventer ledelsen i kraft af de truffe beslutninger om omlægning af selskabets aktiviteter en tilfredsstillende økonomisk udvikling

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab	-741.335	-609.157
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.610.361	8.848.816
1 Andre finansielle indtægter	212.500	380
2 Andre finansielle omkostninger	-78.147	-350.362
Resultat før skat	11.003.379	7.889.677
Skat af årets resultat	-80.962	211.011
Årets resultat	10.922.417	8.100.688

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.608.361	7.390.718
Overført resultat	-685.944	709.970
I alt	10.922.417	8.100.688

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	132.989.695	121.379.334
	Finansielle anlægsaktiver i alt	132.989.695	121.379.334
	Anlægsaktiver i alt	132.989.695	121.379.334
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.712.500	0
	Udskudt skatteaktiv	0	80.962
	Tilgodehavende selskabsskat	0	201.207
	Tilgodehavender i alt	7.712.500	282.169
	Likvide beholdninger	267.418	271.716
	Omsætningsaktiver i alt	7.979.918	553.885
	Aktiver i alt	140.969.613	121.933.219

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	16.000.000	12.000.000
	Overkurs ved emission	0	10.584.596
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	93.768.621	82.160.260
	Overført resultat	-25.189.797	-35.088.449
	Egenkapital i alt	84.578.824	69.656.407
4	Ansvarlig lånekapital	0	2.630.156
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.630.156
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	428	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	56.359.110	49.615.406
	Anden gæld	31.251	31.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.390.789	49.646.656
	Gældsforpligtelser i alt	56.390.789	52.276.812
	Passiver i alt	140.969.613	121.933.219
5	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	12.000.000	10.584.596	82.160.260	-35.088.449
Kapitalforhøjelse	4.000.000	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-10.584.596	0	10.584.596
Forslag til resultatdisponering	0	0	11.608.361	-685.944
Saldo pr. 31.12.20	16.000.000	0	93.768.621	-25.189.797

	2020	2019
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	212.500	0
Valutakursgevinster	0	380
I alt	212.500	380

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	7.480	898
Valutakurstab	30.543	0
Øvrige finansielle omkostninger	40.124	349.464
I alt	78.147	350.362

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	39.219.074
Kostpris pr. 31.12.20	39.219.074
Opskrivninger pr. 01.01.20	82.160.260
Årets resultat fra kapitalandele	11.610.361
Opskrivninger pr. 31.12.20	93.770.621
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	132.989.695

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Lejlighedsudstyknig Hamburg 1 A/S, Høje Taastrup	100%	14.465.182	312.819	14.465.182
SRG II A/S, Høje Taastrup	100%	63.013.583	7.370.637	63.513.583
Danziger & Weibezahl GmbH, Hamburg	91%	60.452.645	4.315.281	55.010.930

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Ansvarlig lånekapital	0	2.630.156
I alt	0	2.630.156

5. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor SRG II A/S for alt mellemværende med Sydbank A/S, forpligtelsen er pr. 31.12.2020 kr 0.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles 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.

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.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

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 prisen pr m² for selskabets ejendomme udledt af observerede transaktioner, der vedrører sammenlignelige bygninger med lignende placeringer, herunder selskabets egen portefølje. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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 indreg-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.