



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

HEGELA HOLDING APS
STRANDVEJEN 17, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2019

Poul Erik Skou Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HEGELA HOLDING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde
	Telefon: +45 40 21 13 06 Hjemmeside: https://www.hegela.dk E-mail: psl@hegela.dk
	CVR-nr.: 32 26 10 27 Stiftet: 15. maj 2009 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Erik Skou Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Danske Bank Hovedvejen 107, 2. 2600 Glostrup

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HEGELA HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. maj 2019

Direktion:

Poul Erik Skou Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i HEGELA HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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.

Roskilde, den 3. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje erhvervslokaler i selskabets ejendom i Roskilde, samt besidde anparter i Hegela Erhvervsudlejning ApS, Industrivej 44-46 ApS og Langebjergvænget ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.658.441 kr. mod 1.413.919 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat og cash flow for tilfredsstillende.

Omstrukturering

Hegela Holding ApS blev pr 1. januar 2018 omstruktureret ved en skattefri spaltning. Ejendommen Langebjergvænget 6 Roskilde blev med tilhørende prioritetsgæld blev spaltet ud i selskabet Langebjergvænget 6 ApS. Også pr. 1. januar 2018 er dette selskab fusioneret med selskabet Langebjergvænget ApS, som herefter er et fuldt ejet datterselskab af Hegela Holding ApS. Omstruktureringen har medført at selskabets sammenligningstal ikke er sammenlignelige.

I 2018 er der sket en skattefri aktieombytning af anparter i Hegela Erhvervsudlejning ApS til Hegela Holding ApS. Kapitalen er forhøjet med nom. 100.000 kr. i anparter og 11.985.584 kr. i overkurs. Anparternes tilgang på 12.085.584 kr. er klassificeret som kapitalandele i dattervirksomheder under finansielle anlægsaktiver i årsregnskabet for Hegela Holding ApS.

Ændring af regnskabspraksis

For 2018 ændres der regnskabspraksis for kapitalandele i dattervirksomheder fra kostpris princip til indre værdis metode. Opskrivning udgør 2.720 tkr. pr. 1. januar 2018 på kapitalandele i dattervirksomheder, som ligeledes bindes på egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Indregning og måling af investeringsejendom

Ejendommen dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		455.899	903.083
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		0	1.000.000
DRIFTSRESULTAT		455.899	1.903.083
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	1	3.369.859	0
Andre finansielle indtægter.....	2	1.792	37.667
Andre finansielle omkostninger.....	3	-78.072	-130.960
RESULTAT FØR SKAT		3.749.478	1.809.790
Skat af årets resultat.....	4	-91.037	-395.871
ÅRETS RESULTAT		3.658.441	1.413.919
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.369.859	0
Overført resultat.....		288.582	1.413.919
I ALT		3.658.441	1.413.919

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom.....		7.100.000	13.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.100.000	13.400.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		34.008.770	14.200.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	34.008.770	14.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		41.108.770	27.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.614	0
Andre tilgodehavender.....		35.710	37.838
Tilgodehavende selskabsskat.....		201.016	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		935.801	126.776
Tilgodehavender.....		1.185.141	164.614
Likvide beholdninger.....		39.867	226.032
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.225.008	390.646
AKTIVER.....		42.333.778	27.990.646

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		1.100.000	1.000.000
Overkurs ved emission.....		11.985.584	0
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.089.677	0
Overført resultat.....		12.335.631	12.047.049
EGENKAPITAL.....	7	31.510.892	13.047.049
Hensættelse til udskudt skat.....		1.016.239	2.264.783
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.016.239	2.264.783
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.821.034	6.135.016
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		3.500.000	3.800.000
Deposita.....		111.612	292.324
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.442.105	1.395.954
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	8.874.751	11.623.294
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	238.837	240.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	15.000
Selskabsskat.....		0	173.905
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		535.700	485.703
Anden gæld.....		127.359	140.717
Kortfristede gældsforpligtelser.....		931.896	1.055.520
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.806.647	12.678.814
PASSIVER.....		42.333.778	27.990.646
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder			1
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	3.369.859	0	
	3.369.859	0	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	1.792	1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	37.666	
	1.792	37.667	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	41.878	46.073	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.194	84.887	
	78.072	130.960	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	65.183	150.018	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	245.853	
Regulering af udskudt skat.....	25.854	0	
	91.037	395.871	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2018.....		8.720.820	
Afgang.....		-4.542.600	
Kostpris 31. december 2018.....		4.178.220	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		4.679.180	
Værdireguleringer, spaltede aktiver.....		-1.757.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		2.921.780	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		7.100.000	

NOTER

Note

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En ændring i afkastsatsen fører til et fald eller en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ejendommen er beliggende i Roskilde.

Ved beregningen for erhvervsejendommen er anvendt et afkast i intervallet 7,5 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2018.....	14.200.000
Tilgang.....	12.085.584
Tilgang ved spaltning af Hegela Holding ApS.....	1.633.509
Kostpris 31. december 2018.....	27.919.093
Praksisændring til indre værdi.....	2.719.818
Årets resultat	3.369.859
Opskrivninger 31. december 2018.....	6.089.677
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	34.008.770

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Hegela Erhvervsudlejning ApS, Roskilde.....	22.289.460	2.066.853	100 %
Industrivej 44-46 ApS, Roskilde.....	7.220.605	693.050	100 %
Langebjergvænget ApS, Roskilde.....	4.498.705	609.956	100 %

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2017	1.000.000	0	0	12.047.049	13.047.049
Praksisændringer.....			2.719.818		2.719.818
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....	1.000.000	0	2.719.818	12.047.049	15.766.867
Kapitalforhøjelse.....	100.000	11.985.584			12.085.584
Forslag til årets resultatdispo- nering.....			3.369.859	288.582	3.658.441
Egenkapital 31. december 2018.....	1.100.000	11.985.584	6.089.677	12.335.631	31.510.892

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.375.211	3.059.871	238.837	1.864.990
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....	3.800.000	3.500.000	0	0
Deposita.....	292.324	111.612	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.	1.395.954	2.442.105	0	0
	11.863.489	9.113.588	238.837	1.864.990

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 3.688 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.100 t.kr. Restgælden på gæld til realkreditinstiutter og kursværdien pr. 31. december 2018 udgør henholdsvis 3.060 t.kr. og 3.093 t.kr.

Selskabet har indgået solidarisk selvskyldnerkaution for gældsarrangement i Danske Bank for Hegela Erhvervsudlejning ApS.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HEGELA HOLDING ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Sammenligningstal er ikke sammenlignelige på grund af spaltning pr. 1. januar 2018.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og i danske kroner, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ændres fra kostprisprincip til indre værdi's metode.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo under nettoopskrivning efter den indre værdi's metode. Praksisændringen påvirker alene nettoopskrivningen, der pr. 1. januar 2018 er forøget med 2.720 tkr. og pr. 31. december 2018 er forøget med årets resultat i tilknyttede virksomheder på 3.370 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder Nettoomsætning (Lejeindtægter), ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning (Lejeindtægter)

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab mv. indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom 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 dattervirksomheder

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendom under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.