

EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN

ApS

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds-Vedby
CVR-nr. 32 34 66 85

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.12.22

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 21

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Sæbygårdsalle 9
4291 Ruds-Vedby
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 32 34 66 85
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds-Vedby, den 8. december 2022

Direktionen

Anne Dorph Herbo

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, 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. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

Slagelse, den 8. december 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenny Klaus Nyland Isaksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27791

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 4, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med mio.DKK 28,3 henholdsvis øge denne med mio.DKK 43,6, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 4.620.977 mod DKK 2.445.814 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 38.913.909. Resultatet for 2021/22 er positivt påvirket af værdiregulering og selskabets investeringsejendom på m.DKK 3,5 før skat.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttet virksomhed, Herbo Holding ApS, hvori tilknyttet virksomhed bekræfter ikke at ville kræve tilgodehavende hos selskabet indfriet i løbet af regnskabsåret 2022/23. Pr. 30.06.22 udgør selskabets gæld til tilknyttet virksomhed t.DKK 8.011. Herbo Holding ApS har endvidere bekræftet at ville tilføre yderligere likviditet i fald dette måtte være nødvendigt. Under hensyn hertil, samt med udgangspunkt i forventningen til selskabets fremtidige indtjening, er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder fra balancedagen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	4.033.773	4.318.331
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.785	-3.615
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.023.988	4.314.716
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.520.224	686.175
	Resultat af primær drift	7.544.212	5.000.891
	Finansielle indtægter	9.633	0
2	Finansielle omkostninger	-1.629.515	-1.864.946
	Resultat før skat	5.924.330	3.135.945
3	Skat af årets resultat	-1.303.353	-690.131
	Årets resultat	4.620.977	2.445.814
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	4.620.977	2.445.814
	I alt	4.620.977	2.445.814

AKTIVER		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	161.350.001	156.750.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.553	136.180
4	Materielle anlægsaktiver i alt	161.503.554	156.886.180
	Andre tilgodehavender	161.070	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	161.070	0
	Anlægsaktiver i alt	161.664.624	156.886.180
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.086	137.821
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.790	0
	Andre tilgodehavender	14.982	5.097
	Periodeafgrænsningsposter	85.601	81.681
	Tilgodehavender i alt	135.459	224.599
	Likvide beholdninger	391.467	1.175.147
	Omsætningsaktiver i alt	526.926	1.399.746
	Aktiver i alt	162.191.550	158.285.926

	30.06.22	30.06.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	38.833.909	34.212.932
Egenkapital i alt	38.913.909	34.292.932
5 Hensættelser til udskudt skat	13.120.942	11.791.617
6 Andre hensatte forpligtelser	0	97.386
Hensatte forpligtelser i alt	13.120.942	11.889.003
7 Gæld til realkreditinstitutter	97.267.484	99.132.768
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	8.011.662	8.287.836
Langfristede gældsforpligtelser i alt	105.279.146	107.420.604
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.862.065	1.866.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.218	379.474
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	177.183
Deposita	2.115.202	1.885.315
Anden gæld	806.068	374.498
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.877.553	4.683.387
Gældsforpligtelser i alt	110.156.699	112.103.991
Passiver i alt	162.191.550	158.285.926

- 8 Oplysninger om dagsværdi
 9 Eventualforpligtelser
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22			
Saldo pr. 01.07.21	80.000	34.212.932	34.292.932
Forslag til resultatdisponering	0	4.620.977	4.620.977
Saldo pr. 30.06.22	80.000	38.833.909	38.913.909

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 4, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med mio.DKK 28,3 henholdsvis øge denne med mio.DKK 43,6, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	316.657	332.900
Renteomkostninger i øvrigt	1.312.858	1.482.814
Øvrige finansielle omkostninger	0	49.232
Øvrige finansielle omkostninger	1.312.858	1.532.046
I alt	1.629.515	1.864.946

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.329.325	1.344.288
Regulering af skat fra tidligere år	-25.972	-654.157
I alt	1.303.353	690.131

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.21	84.949.308	139.795
Tilgang i året	1.079.777	27.158
Kostpris pr. 30.06.22	86.029.085	166.953
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	0	-3.615
Afskrivninger i året	0	-9.785
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	0	-13.400
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	71.800.692	0
Dagsværdireguleringer i året	3.520.224	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	75.320.916	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	161.350.001	153.553

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen som omfatter såvel boligudlejningslejemål som erhvervslejemål.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.792 og et afkastkrav på 2,35%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, udviklingspotentiale, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer. Tomgangen er skønnet til 4% baseret på den historiske tomgang for ejendommen. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

5. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.07.21	11.791.617	10.447.329
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.329.325	1.344.288
Udskudt skat pr. 30.06.22	13.120.942	11.791.617

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	17.172.927	16.155.819
Gældsforpligtelser	-272.943	-281.205
Skattemæssige underskud	-3.779.042	-4.082.997
I alt	13.120.942	11.791.617

Selskabet har pr. 30.06.22 indregnet et netto udskudt skattepassiv på t.DKK 13.120, som primært kan henføres til skattepassiv på t. DKK 17.172 knyttet til selskabets investeringsejendom samt et aktiv vedrørende fremførte skattemæssige underskud på t.DKK 3.752. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive skattepligtige resultater under sambeskatningskredsen i de kommende år samt, at det fremførbare skattemæssige underskud vil kunne udnyttes i tilfælde af en eventuel fremtidig realiseret skattemæssig avance på salg af selskabets investeringsejendom.

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	97.386
I alt	0	97.386

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.862.065	91.354.860	99.129.549	100.999.685
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.011.662	8.287.836
I alt	1.862.065	91.354.860	107.141.211	109.287.521

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	161.350.001	161.350.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.520.224	3.520.224

Der henvises til note 4 for redegørelse over de primære forudsætninger, som ligger til grund for fastsættelse af dagsværdi af selskabets investeringsejendom.

9. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter pr. 30.06.2022 t.DKK 98.724 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 161.350.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

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

11. 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.

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**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Selskabets ejendom er omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond. Under andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævet men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse.

Der indregnes ikke en hensat forpligtelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring. Indregning af udgifter til vedligeholdelse eller forbedring indregnes i takt med, at udgifterne afholdes.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dig 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.