



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTINA PROPERTIES APS

CYPRESVEJ 8, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2021

Claus Skødt Hembo

CVR-NR. 33 24 60 56

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christina Properties ApS Cypresvej 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 24 60 56 Stiftet: 10. oktober 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Skødt Hembo
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Christina Properties 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. juni 2021

Direktion:

Claus Skødt Hembo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Christina Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christina Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Herning, den 24. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er meget tilfredsstillende og egenkapitalen i selskabet er 19.154 tDKK. Grundet øgede udviklingsomkostninger på fremtidige mulige opkøb og udskiftning af tag på firmaets domicilejendom i Herning, forventes driftsresultatet for 2021 at være svagt vigende i forhold til 2020.

Porteføljen består hovedsageligt af boligejendomme, samt erhvervsejendomme primært til egen benyttelse - alle fuldt udlejede og af høj kvalitet, i velbeliggende områder og ejendommene fremstår alle i meget fin stand.

Ejendommen N3 i Varde er færdigbygget i 2019 og først taget i brug fra 1. maj 2020, hvorfra den var fuldt udlejet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Byggegrund N2 i Varde har opnået de nødvendige tilladelser og byggeriet er planlagt påbegyndt primo 2022 og færdigbygget ultimo 2022. Der vil blive opført 12 lejligheder med A+ beliggenhed i meget høj kvalitet, alle til udlejning.

CHRISTINA Tower i Kolding er under myndighedsbehandling og ny lokalplan der tillader projektet forventes vedtaget ultimo 2022 / primo 2023. Når den endelige lokalplan foreligger, vil detailprojekteringen blive opstartet og en tidsplan vil til den tid foreligge.

I **Snebjerg ved Herning**, er et townhouse og rækkehus-projekt i spændende og høj kvalitet, indkøbt i partnerskab med MJT 50 / 50. Her opføres i etape 1, 19 rækkehuse. Byggeriet er opstartet ultimo maj 2021 og vil successivt tages i brug ved færdiggørelse.

På **Århus Ø**, er der indkøbt en mindre portefølje, der tages i drift i medio 2022.

Der søges løbende efter nye projekter, så virksomheden kan vækste og udvikles yderligere. Christina Hembo er tilknyttet virksomheden som designer og det er hensigten at hendes kunstneriske og designmæssige kapaciteter samt hendes brandingværdi, skal give et yderligere boost og ikke mindst løbende tiltrække projekter af særlig interessant karakter. Der foreligger allerede spændende henvendelser fra flere investorer og grundbesiddere, der gerne se Christina i spidsen for deres projektudvikling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.602.856	1.409.110
Administrationsomkostninger.....	1	-524.661	-278.340
DRIFTSRESULTAT		1.078.195	1.130.770
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		-18.729	0
Finansielle indtægter.....	2	3.358	0
Finansielle omkostninger.....	3	-187.824	-144.158
RESULTAT FØR SKAT		875.000	986.612
Skat af årets resultat.....	4	-202.603	-217.048
ÅRETS RESULTAT		672.397	769.564

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-18.729	0
Overført resultat.....		691.126	769.564
I ALT		672.397	769.564

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		9.632.673	9.758.201
Investeringsjendomme.....		27.334.311	27.230.761
Materielle anlægsaktiver.....	5	36.966.984	36.988.962
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.393.748	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.393.748	0
ANLÆGSAKTIVER.....		38.360.732	36.988.962
Grunde.....		1.708.311	1.670.435
Varebeholdninger.....		1.708.311	1.670.435
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.243.110	0
Andre tilgodehavender.....		78.391	604.339
Periodeafgrænsningsposter.....		0	45.197
Tilgodehavender.....		1.321.501	649.536
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.029.812	2.319.971
AKTIVER.....		41.390.544	39.308.933
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		19.074.277	18.401.880
EGENKAPITAL.....		19.154.277	18.481.880
Hensættelse til udskudt skat.....		1.588.465	1.609.793
Andre hensatte forpligtelser.....		355.180	399.578
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.943.645	2.009.371
Gældsbreve.....		829.500	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.154.418	12.173.254
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	15.983.918	12.173.254
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		235.204	262.742
Gæld til pengeinstitutter.....		716.301	3.608.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.261.723	1.904.348
Selskabsskat.....		223.931	238.383
Anden gæld.....		846.545	605.071
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.308.704	6.644.428
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.292.622	18.817.682
PASSIVER.....		41.390.544	39.308.933
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	0	18.401.880	18.481.880
Forslag til resultatdisponering.....		-18.729	691.126	672.397
Overførsler				
Tilladt udligning.....		18.729	-18.729	0
Egenkapital 31. december 2020.....	80.000	0	19.074.277	19.154.277

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Medarbejderforhold			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.358	0	
	3.358	0	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	187.824	144.158	
	187.824	144.158	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	223.931	238.383	
Regulering af udskudt skat.....	-21.328	-21.335	
	202.603	217.048	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	10.118.861	22.744.489	
Tilgang.....	0	103.550	
Kostpris 31. december 2020.....	10.118.861	22.848.039	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	360.660	0	
Årets afskrivninger	125.528	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	486.188	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	4.486.272	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	4.486.272	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	9.632.673	27.334.311	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendom 1

Ejendommen består af både udlejning til boligejendomme og erhvervsejendom. Ejendommen, som blev anskaffet i 2016, ligger i Varde. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings- ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.119 tkr. samlet set for udlejningsejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 785 kr. for boligudlejning og 152 kr. for erhvervsudlejning, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 433 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5-9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5-9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Varde.

Ejendom 2

Ejendommen består af både udlejning til boligejendomme og erhvervsejendom. Ejendommen, som blev anskaffet i 2018 ligger i Varde. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings- ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 340 tkr. samlet set for udlejningsejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 831 kr. for boligudlejning og 1.020 kr. for erhvervsudlejning, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 58 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

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

Ejendom 3

Ejendommen består af udlejning til bolig. Ejendommen, som blev anskaffet i 2016 ligger i Hammerum. 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 15 tkr. samlet set for hele ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.058 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 21 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Hammerum.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Kapitalandele i associerede virk- somheder	
Tilgang				1.412.477	
Kostpris 31. december 2020.....				1.412.477	
Årets værdireguleringer				-18.729	
Værdireguleringer 31. december 2020.....				-18.729	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....				1.393.748	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gældsbreve.....	829.500	0	829.500	0	
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.389.622	235.204	14.219.670	12.435.996	
	16.219.122	235.204	15.049.170	12.435.996	
Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Christina Design Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
		Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver		Pantets nom. værdi eller restgæld	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:					
Grunde og bygninger.....		3.571.088		1.356.761	
Investeringsjendomme.....		27.334.311		14.084.003	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christina Properties ApS for 2020 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**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter omkostninger til udvendig vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskat.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	34 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser.

Når ejendomme overgår fra varebeholdninger til anlægsaktiver, afsættes den momsreguleringsforpligtelse, som påhviler selskabet. Hensættelsen afskrives over en periode på 10 år i takt med at forpligtelsen indfries.

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 låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.