



Kromand Holding ApS

Danmarksvej 26
8660 Skanderborg
CVR-nr. 33871929

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.07.2021

Lars Kromand
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kromand Holding ApS

Danmarksvej 26

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 33871929

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Lars Kromand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Kromand Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 07.07.2021

Direktion

Lars Kromand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kromand Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kromand Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

Aarhus, den 07.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i værdipapir, samt finansielle instrumenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 41.840 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Aktiviteterne i datterselskabet Skanderborg Bryghus A/S har været påvirket af indkøringen af produktionsanlægget samt negativt påvirket Covid-19. De øvrige aktiviteter har ikke været påvirket i væsentlig grad af Covid-19 pandemien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(8.115)	28.717
Af- og nedskrivninger		(13.000)	(13.000)
Driftsresultat		(21.115)	15.717
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(951.682)	2.693.166
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		38.608.887	53.764.272
Andre finansielle indtægter	1	5.404.794	6.629.576
Andre finansielle omkostninger		(20.623)	(108.837)
Resultat før skat		43.020.261	62.993.894
Skat af årets resultat	2	(1.180.000)	(453.650)
Årets resultat		41.840.261	62.540.244
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	2.739.726
Overført resultat		41.840.261	59.800.518
Resultatdisponering		41.840.261	62.540.244

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		1.660.745	1.660.745
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	13.000
Materielle aktiver	3	1.660.745	1.673.745
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		88.443.941	48.293.166
Kapitalandele i associerede virksomheder		50.424.278	30.817.848
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	38.222.885
Andre værdipapirer og kapitalandele		962.100	458.700
Finansielle aktiver	4	139.830.319	117.792.599
Anlægsaktiver		141.491.064	119.466.344
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		73.639.147	56.343.123
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.015.087	500.000
Udskudt skat		300.000	1.480.000
Tilgodehavende selskabsskat		56.193	227.439
Tilgodehavender		76.010.427	58.550.562
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.033.393	17.263.540
Værdipapirer og kapitalandele		16.033.393	17.263.540
Likvide beholdninger		3.707.063	432.672
Omsætningsaktiver		95.750.883	76.246.774
Aktiver		237.241.947	195.713.118

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		337.225	337.225
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.732.360	2.308.612
Overført overskud eller underskud		204.984.202	191.567.689
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		236.053.787	194.213.526
Gæld til realkreditinstitutter		1.029.108	1.068.603
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.029.108	1.068.603
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	39.960	41.298
Deposita		20.400	20.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.200	12.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		49.692	349.691
Periodeafgrænsningsposter		6.800	6.800
Kortfristede gældsforpligtelser		159.052	430.989
Gældsforpligtelser		1.188.160	1.499.592
Passiver		237.241.947	195.713.118
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	337.225	2.308.612	191.567.689	0	194.213.526
Årets resultat	0	25.423.748	13.416.513	3.000.000	41.840.261
Egenkapital ultimo	337.225	27.732.360	204.984.202	3.000.000	236.053.787

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.439.025	506.620
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	1.292.587	1.786.876
Renteindtægter i øvrigt	0	7.564
Dagsværdireguleringer	2.673.182	4.328.516
	5.404.794	6.629.576

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	1.180.000	1.438.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(984.350)
	1.180.000	453.650

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.660.745	65.000
Kostpris ultimo	1.660.745	65.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(52.000)
Årets afskrivninger	0	(13.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(65.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.660.745	0

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Selskabets investeringsejendom består af 1 lejlighed som udlejes til 3. part.

Lejligheden er beliggende i Stilling og omhandler udelukkende udlejning til privatpersoner. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,46% pr. 31.12.2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 167 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 210 t.kr. Ejendommen er fuldt udlejet.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen udgør 749 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 109 m.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	45.600.000	31.202.402	38.222.885	458.700
Tilgange	41.102.457	600.000	1.277.500	503.400
Afgange	0	(7.369.000)	(39.500.385)	0
Kostpris ultimo	86.702.457	24.433.402	0	962.100
Opskrivninger primo	2.693.166	(384.554)	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(1.562.905)	0	0
Andel af årets resultat	4.756.484	40.171.792	0	0
Udbytte	0	(18.000.000)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	5.766.543	0	0
Opskrivninger ultimo	7.449.650	25.990.876	0	0
Nedskrivninger på goodwill	(5.708.166)	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(5.708.166)	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.443.941	50.424.278	0	962.100

I den regnskabsmæssige værdi for associerede virksomheder er der indeholdt goodwill med en regnskabsmæssig værdi på 1.563 t.kr.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Ved ledelsens fastsættelse af afskrivningsperiode, har ledelsen valgt at tage udgangspunkt i brugstiderne, som er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Baseret på ovenstående har ledelsens vurderet, at det vil være mest retvisende at afskrivningsperioden for goodwill udgør 5 år. Ledelsen vil desuden årligt revurdere brugstiderne, så de afspejler den løbende markeds og indtjeningsprofil.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

I indeværende år har der været en tilgang på tilknyttede virksomheder, som sker som led i en trinvis overtagelse, som følge af en kapitalforhøjelse i ét af datterselskaberne. Som led af kapitalforhøjelsen opstod en merværdi, som er nedskrevet til 0, da kriterierne for at indregne aktivet ikke opfyldes. Nedskrivningen udgør i alt 5.708 t.kr.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Smidt og Kromand Holding A/S	Skanderborg	A/S	50
Ejendomsselskabet Linkøpingvej Holding A/S	Aarhus	A/S	20
Betterpeople A/S	Aarhus	A/S	33
Kromand Invest ApS	Skanderborg	ApS	50
Alleo Invest ApS	Skanderborg	ApS	20
Selskabet af 17. december 2020 ApS	Aarhus	ApS	29

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	39.960	41.298	1.029.108	872.291
	39.960	41.298	1.029.108	872.291

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet selvskyldner kaution til sikkerhed for Alleo Invest ApS' mellemværende med Sparekassen Kronjylland. Bankgælden til Sparekassen Kronjylland i Alleo Invest ApS udgør pr. 31.12.2020 0 t.kr.

Til sikkerhed for eget samt Skanderborg Bryghus A/S, Admincom A/S, Smidt & Kromand Holding A/S mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der givet pant i værdipapirbeholdning og bankindestående. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer i depot udgør 16.033 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsat bankindestående udgør 3.707 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Skanderborg Bryghus, Smidt & Kromand Holding A/S og Alleo Invest ApS mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Til sikkerhed for selskabets ejendom har selskabet afgivet realkreditpantebrev på nom. 1.172 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 1.661 t.kr. pr. 31.12.2020.

Aktier i associerede selskaber er stillet til sikkerhed for bankgæld i associerede selskab. Den regnskabsmæssige værdi af associerede selskaber pr. 31.12.2020 udgør 7.436 t.kr. Bankgæld i associerede selskab udgør pr. 31.12.2020 31.203 t.kr.

Aktier i tilknyttet selskab er stillet til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt i tilknyttet selskab. Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder pr. 31.12.2020 udgør 88.444 t.kr. Den samlede bankgæld udgør pr. 31.12.2020 56.046 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendom til private. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede og unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.