

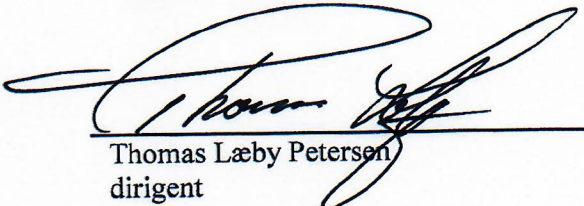
Læby og Teilhof ApS

Skrænten 8C
4220 Korsør

CVR-nr. 35 25 60 16

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. februar 2022



Thomas Læby Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	15
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Læby og Teilhof ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 15. februar 2022

Direktion


Thomas Læby Petersen
direktør


Lars Teilhof
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Læby og Teilhof ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Læby og Teilhof ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

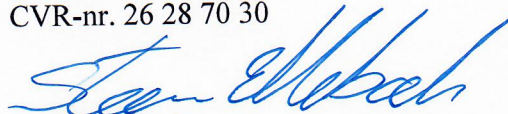
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sorø, den 15. februar 2022

Ellebæk Revision
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 26 28 70 30



Steen Ellebæk
Registereret revisor
MNE-nr. mne34400

Selskabsoplysninger

Selskabet

Læby og Teilhof ApS
Skrænten 8C
4220 Korsør

CVR-nr.: 35 25 60 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Thomas Læby Petersen, direktør
Lars Teilhof, direktør

Revision

Ellebæk Revision
godkendt revisionsfirma
Energivej 3
4180 Sorø

Advokat

Advokatfirmaet Kim Hansen
Nygade 15
4220 Korsør

Pengeinstitut

Jyske Bank, Erhverv Slagelse
Gl. Torv 5
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive restaurationsvirksomhed, beværtning og dertil relateret virksomhed, opførelse og udlejning af fast ejendom samt handel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fortsat sine normale driftsaktiviteter med drift af bodega samt påbegyndt udlejning af de i regnskabsåret færdigbyggede ejendomme. Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 4.183.621, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.577.463.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og som forventet, set i lyset af de restriktioner, som Covid-19 situationen har medført samt færdiggørelsestidspunktet for udlejningsejendommene.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	1	1.968.446	1.365.336
Personaleomkostninger	2	-999.132	-1.064.076
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-79.158	-120.234
Andre driftsomkostninger		0	-111.245
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		890.156	69.781
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	4.674.993	0
Resultat før finansielle poster		5.565.149	69.781
Finansielle omkostninger	4	-173.198	-42.178
Resultat før skat		5.391.951	27.603
Skat af årets resultat	5	-1.208.330	-6.098
Årets resultat		4.183.621	21.505
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.183.621	21.505
		4.183.621	21.505

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	20.000.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	22.319
Indretning af lejede lokaler	6	0	56.839
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	2.320.167	5.283.743
Materielle anlægsaktiver		22.320.167	5.362.901
Deposita	8	102.000	102.000
Finansielle anlægsaktiver		102.000	102.000
Anlægsaktiver i alt		22.422.167	5.464.901
Færdigvarer og handelsvarer		86.987	84.001
Varebeholdninger		86.987	84.001
Andre tilgodehavender		83.800	486.299
Udskudt skatteaktiv		0	63.491
Periodeafgrænsningsposter		6.103	1.450
Tilgodehavender		89.903	551.240
Likvide beholdninger		1.428.527	608.575
Omsætningsaktiver i alt		1.605.417	1.243.816
Aktiver i alt		24.027.584	6.708.717

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.497.463	313.841
Egenkapital		4.577.463	393.841
Hensættelse til udskudt skat		980.566	0
Hensatte forpligtelser i alt		980.566	0
Ansvarlig lånekapital associerede virksomheder		3.000.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.533.964	0
Deposita		384.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	17.917.964	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	9	205.947	0
Kreditinstitutter	9	0	2.395.112
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.498	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.860	544.518
Gæld til associerede virksomheder		46.028	32.644
Selskabsskat		34.680	1.764
Anden gæld		152.578	340.838
Kortfristede gældsforpligtelser		551.591	3.314.876
Gældsforpligtelser i alt		18.469.555	6.314.876
Passiver i alt		24.027.584	6.708.717
Leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Særlige poster	1		
Oplysning om dagsværdi	7		

Noter

1 Særlige poster

I årsrapporten for 2021 indgår der i resultatopgørelsen særlige poster under posten ”bruttofortjeneste” med TDKK 792 i andre driftsindtægter, som består af Covid-19 - kompensationstilskud fra staten. Der er ikke herudover særlige poster. I årsrapporten for 2020 indgår der i resultatopgørelsen særlige poster under posten ”bruttofortjeneste” med TDKK 628 i andre driftsindtægter, som består af Covid-19 - kompensationstilskud fra staten, samt i posten ”Andre driftsomkostninger” med TDKK 111, som består af tab ved salg af anlægsaktiver.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	896.753	976.883
Pensioner	48.000	48.000
Andre omkostninger til social sikring	44.824	36.773
Andre personaleomkostninger	9.555	2.420
	<u>999.132</u>	<u>1.064.076</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>4.674.993</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.674.993</u>	<u>0</u>
I alt	<u>4.674.993</u>	<u>0</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	46.027	31.465
Andre finansielle omkostninger	<u>127.171</u>	<u>10.713</u>
	<u>173.198</u>	<u>42.178</u>

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	164.274	27.764
Årets udskudte skat	1.044.056	-21.666
	1.208.330	6.098

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2021	0	174.881	426.290	5.283.743
Tilgang i årets løb	0	0	0	12.361.431
Overførsler i årets løb	15.325.007	0	0	-15.325.007
Kostpris 31. december 2021	<u>15.325.007</u>	<u>174.881</u>	<u>426.290</u>	<u>2.320.167</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	0	0	0	0
Årets opskrivninger	4.674.993	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>4.674.993</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	152.562	369.451	0
Årets afskrivninger	0	22.319	56.839	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>174.881</u>	<u>426.290</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.320.167</u>
Låneomkostninger indregnet i kostprisen	<u>188.730</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.674.993</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoeringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og er beliggende i Korsør. Der har ikke været tomgang og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 1.150, en udlejningsprocent på 100 % og afkastkravet er fastsat til 5,4%.

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>102.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>102.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>102.000</u></u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital associerede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Langfristet del	3.000.000	3.000.000
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.000.000</u></u>	<u><u>3.000.000</u></u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.920.389	0
Mellem 1 og 5 år	<u>613.575</u>	<u>0</u>
Langfristet del	14.533.964	0
Inden for et år	<u>205.947</u>	<u>0</u>
	<u><u>14.739.911</u></u>	<u><u>0</u></u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>384.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del	384.000	0
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>384.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
10 Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 12 mdr.	<u>215.748</u>	<u>210.288</u>

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en sag, hvor der mod selskabet er varslet et krav på en anslået værdi af TDKK 150. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag ikke vil medføre ansvar for selskabet.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 14.740, er der udstedt realkreditpantebreve på TDKK 15.000, der giver pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 20.000.

13 Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læby og Teilhof ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

13 Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt ejendommenes omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning og direkte omkostninger til ejendommenes drift, som er afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

13 Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Der forventes en tomgang på 0%.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes til 5,4%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af huslejedeposita, måles til kostpris.

13 Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende omstrukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og –tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.