

ÅRSRAPPORT 2020/2021

Juvel Ejendomme A/S
Hårupvej 22C
8600 Silkeborg

CVR nr. 36088540

Indberetter:

Stepto A/S
Juelstrupparken 10A
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 8. september 2021

Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance pr. 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Juvel Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. september 2021

Direktion:

Christopher Stensbjerg

Bestyrelse:

Lars Søgaard
Formand

Anne Eline Vibe Stensbjerg

Christopher Stensbjerg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Juvel Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juvel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 væsentlig 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.

Aalborg, den 8. september 2021

BEIERHOLM

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Henrik Bjørn

Statsautoriseret Revisor

MNE-nr. mne28606

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen nedenfor samt af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er fortsat i vækst med køb og opførsel af kvalitetsejendomme til primært udlejning og eventuel salg. Det er målsætningen, at der opbygges en ejendomsportefølje med fokus på energivenlige lejligheder i høj kvalitet og ejendomme med central beliggenhed. Der vil udelukkende være fokus på høj standard af alle typer lejemål, det være sig beboelseslejligheder som erhvervslejemål.

Selskabets strategi er større ejendomme med flere enheder, hvor der er fokus på høj trivsel ved lejerne. Administrationen af ejendommene er omlagt til et effektivt digital system.

Efter regnskabsårets afslutning er selskabet tilført yderligere 8.000.000 kr. i egenkapital. Dette er en sikring af selskabets grundlag for den fremtidige vækst med køb og byggeri af flere ejendomme.

Udviklingen på markedet for investeringsejendomme har i regnskabsåret været positiv. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter og er 4,25% på de nuværende ejendomme. En ændring i afkastkravet på selskabets samlede ejendomme vil med en rentestigning på 0,25% betyde en negativ ændring på 6.471 tkr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,25% betyde en positiv ændring på 7.280 tkr.

Det ordinære resultat efter skat udgør 6.630.135 kr. mod 3.698.816 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juvel Ejendomme A/S
Hårupvej 22C
8600 Silkeborg

Telefon: 5129 6671
Hjemmeside: <https://juvelejendomme.dk/>
E-mail: kontakt@juvelejendomme.dk

CVR-nr.: 36088540
Stiftelsesdato: 12. september 2014
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Lars Søgaard
Anne Eline Vibe Stensbjerg
Christopher Stensbjerg

Direktion

Christopher Stensbjerg

Revision

BEIERHOLM
Statsautoriserede Revisorer
Voergårdvej 2
9200 Aalborg SV

Bankforbindelse

Vestjysk Bank

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
8. september 2021.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste	4.267.655	3.981.924
Af- og nedskrivninger	-322.435	-4.779
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.704.409	725.760
Resultat før finansielle poster	9.649.629	4.702.905
Finansielle indtægter	100	901.000
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-549.585	-394.787
Andre finansielle omkostninger	-602.808	-466.948
Ordinært resultat før skat	8.497.336	4.742.170
1. Skat af årets resultat	-1.867.201	-1.043.354
ÅRETS RESULTAT	6.630.135	3.698.816
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	6.630.135	3.698.816
Disponeret i alt	6.630.135	3.698.816

Balance pr. 30. juni

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
2. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	116.481.171	109.667.016
Domicilejendom	12.707.922	12.022.838
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	887.908	243.077
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.077.001</u>	<u>121.932.931</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>130.077.001</u>	 <u>121.932.931</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	519
Andre tilgodehavender	50.100	987.205
Periodeafgrænsningsposter	60.209	63.569
Tilgodehavender i alt	<u>110.309</u>	<u>1.051.293</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>110.309</u>	 <u>1.051.293</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>130.187.310</u>	 <u>122.984.224</u>

Balance pr. 30. juni

Note	2021	2020
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	10.000.000	8.000.000
Overkurs ved emission	3.500.000	0
Overført resultat	26.163.979	19.533.844
Egenkapital i alt	39.663.979	27.533.844
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	4.772.689	3.487.019
Hensatte forpligtelser i alt	4.772.689	3.487.019
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
3. Gæld til realkreditinstitutter	67.274.097	60.135.752
Ansvarlig lånekapital	0	5.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.274.097	65.635.752
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.884.910	2.407.143
Gæld til pengeinstitutter	1.164.653	7.708.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.796	1.321.679
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.295.315	8.059.158
Deposita	1.953.134	1.909.639
Selskabsskat	581.531	859.906
Anden gæld	3.475.736	4.025.587
Periodeafgrænsningsposter	15.470	35.962
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.476.545	26.327.609
Gældsforpligtelser i alt	85.750.642	91.963.361
PASSIVER I ALT	130.187.310	122.984.224

- 4. Oplysninger om dagsværdi
- 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6. Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	8.000.000	0	19.533.844	27.533.844
Kapitaludvidelse	2.000.000	3.500.000	0	5.500.000
Resultatdisponering	0	0	6.630.135	6.630.135
Egenkapital, ultimo	10.000.000	3.500.000	26.163.979	39.663.979

Noter

	2020/21	2019/20	
1. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-581.531	-859.906	
Regulering af udskudt skat	-1.285.670	-183.448	
	<u>-1.867.201</u>	<u>-1.043.354</u>	
	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2. Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum:			
Anskaffelsessum, primo	93.975.884	12.022.838	247.857
Tilgang	6.234.747	839.814	812.535
Afgang	-4.789.955	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>95.420.676</u>	<u>12.862.652</u>	<u>1.060.392</u>
Dagsværdiregulering:			
Dagsværdiregulering, primo	15.691.131	0	0
Årets dagsværdiregulering	6.458.184	0	0
Tilbageførsel ved salg	-1.088.820	0	0
Opskrivninger, ultimo	<u>21.060.495</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger:			
Af- og nedskrivninger, primo	0	0	-4.779
Årets af- og nedskrivninger	0	-154.730	-167.705
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-154.730</u>	<u>-172.484</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>116.481.171</u>	<u>12.707.922</u>	<u>887.908</u>
	2020/21	2019/20	
3. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	56.590.436	51.290.196	
		Investerings- ejendomme	
4. Oplysninger om dagsværdi			
Dagsværdi pr. 30.06.21		116.481.171	
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		6.458.184	
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen		0	

Afkastkravet på investeringsejendomme er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter og er 4,25% på de nuværende ejendomme.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 70.159.007, er der givet pant i investeringsejendomme og domicilejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør kr. 129.189.093.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebrev kr. 400.000 med pant i investeringsejendomme og domicilejendom deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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 mv.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juvel Ejendomme A/S for 2020/21 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, 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 forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Domicilejendom	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 i 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

Balancen

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 ejendommene. Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter domicilejendom samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Gevinster eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.