



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

P/S PKAE EJENDOM
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2020

Anders Larsen

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.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S PKAE Ejendom Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 90 19 85 Stiftet: 22. maj 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for P/S PKAE Ejendom.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. marts 2020

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af P/S PKAE Ejendom

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Aalborg, den 4. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger vedrørende låneomlægninger. Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		63.340	37.207
Personaleomkostninger.....	1	-2.471	-791
DRIFTSRESULTAT		60.869	36.416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		15.457	25.191
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.872	-65
Andre finansielle indtægter.....	2	106	229
Andre finansielle omkostninger.....	3	-78.780	-26.143
ÅRETS RESULTAT		524	35.628
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.872	-65
Overført resultat.....		-2.348	35.693
I ALT		524	35.628

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.874.500	1.147.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		715.479	764.720
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		275	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.590.254	1.911.720
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		237.297	217.635
Finansielle anlægsaktiver.....	5	237.297	217.635
ANLÆGSAKTIVER.....		2.827.551	2.129.355
Handelsejendomme.....		103.066	40.751
Varebeholdninger.....	6	103.066	40.751
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.552	1.461
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.781	13.119
Andre tilgodehavender.....		5.776	12.952
Tilgodehavender.....		12.109	27.532
Likvide beholdninger.....		16.094	8.943
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		131.269	77.226
AKTIVER.....		2.958.820	2.206.581

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		595.300	545.300
Overført overskud.....		-242.008	-45.785
EGENKAPITAL.....	7	353.292	499.515
Ansvarligt lån.....		219.000	219.000
Gæld til kreditinstitutter.....		1.186.852	774.044
Deposita.....		23.289	13.636
Anden gæld.....		705.119	533.362
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	2.134.260	1.540.042
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	23.944	14.198
Forudbetalinger.....		6.760	3.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		139.094	51.030
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.661	0
Anden gæld.....		2.844	1.477
Periodeafgrænsningsposter.....		293.965	97.219
Kortfristede gældsforpligtelser.....		471.268	167.024
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.605.528	1.707.066
PASSIVER.....		2.958.820	2.206.581
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Afledte finansielle instrumenter	11		

NOTER

	2019 tkr.	2018 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2018: 3)			
Løn og gager.....	2.024	863	
Pensioner.....	21	6	
Andre personalerelaterede omkostninger.....	538	21	
Viderefakturering.....	-112	-99	
	2.471	791	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	61	20	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	45	209	
	106	229	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	11	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	78.769	26.140	
	78.780	26.143	
 Materielle anlægsaktiver			 4
	Investerings-	Investeringsejen-	Andre anlæg,
	ejendomme	domme under	driftsmateriel og
		opførelse	inventar
Kostpris 1. januar 2019.....	1.121.926	764.720	0
Tilgang.....	8.928	679.084	275
Afgang.....	0	-25.210	0
Overførsel til/fra andre poster.....	703.115	-703.115	0
Kostpris 31. december 2019.....	1.833.969	715.479	275
 Værdireguleringer 1. januar 2019.....	25.074	0	0
Årets værdireguleringer.....	15.457	0	0
Værdireguleringer 31. december 2019.....	40.531	0	0
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	1.874.500	715.479	275
 Finansieringsomkostninger indregnet som en del af kostprisen.....	40.019	14.593	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investerings ejendommene omfatter bolig- og kontorejendomme beliggende i Aarhus, Odense og Aalborg samt en hotelejendom i Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 20,5 - 22,5 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 4,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for hotel-/kontorejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 22,5 - 24,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25 - 5,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 28,0 - 29,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,75 - 4,50 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for kontorejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 11,5 - 12,5 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 5,00 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Den endelige kostpris på visse investeringsejendomme afhænger af ejendommenes fremtidige driftsafkast, og opgørelsen sker på baggrund af afkastkravet til den enkelte ejendom. Opgørelsestidspunktet er ved normaliseret drift, dog senest ved udløbet af det 5. fulde driftsår efter ejendommens ibrugtagning.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2019.....	217.700
Tilgang.....	50.490
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2019.....	268.190
Værdireguleringer 1. januar 2019.....	-65
Udloddet resultat	-33.700
Årets resultat	2.872
Værdireguleringer 31. december 2019.....	-30.893
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	237.297

NOTER

	2019 tkr.	2018 tkr.	Note
Varebeholdninger			6
Handelsejendomme.....	103.066	40.751	
	103.066	40.751	

Der er under "Handelsejendomme" indregnet 722 tkr. i finansieringsomkostninger.

Egenkapital	7
--------------------	----------

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	545.300	0	-45.785	499.515
Kapitalforhøjelse.....	50.000			50.000
Andre reguleringer.....			-196.747	-196.747
Overførsel til/fra andre poster.....		-2.872	2.872	
Forslag til resultatdisponering.....		2.872	-2.348	524
Egenkapital 31. december 2019.....	595.300	0	-242.008	353.292

Langfristede gældsforpligtelser	8
--	----------

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Ansvarligt lån.....	219.000	0	219.000	219.000	0
Gæld til kreditinstitutter.....	1.210.796	23.944	1.096.469	788.242	14.198
Deposita.....	23.289	0	21.254	13.636	0
Anden gæld.....	705.119	0	0	533.362	0
	2.158.204	23.944	1.336.723	1.554.240	14.198

Eventualposter mv.	9
---------------------------	----------

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
--	-----------

Der er tinglyst realkreditpantebrev på nom. 1.218.123 tkr. i investeringsejendomme og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.977.566 tkr. Gæld udgør på statustidspunktet 1.217.231 tkr.

Der er tinglyst pantebreve til ejerforening på i alt nom. 123 tkr. i investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på 956.600 tkr.

Til sikkerhed for langfristet gæld i datterselskaber, 459.006 tkr., er der givet pant i aktierne i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 237.297 tkr.

Af likvide beholdninger i selskabet pr. 31. december 2019, i alt 16.094 tkr., hidrører 11.851 tkr. fra deponerings- og sikringskonti.

NOTER**Note****Afledte finansielle instrumenter****11**

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 1.868 mio. kr. Renteswapsene sikrer en fast rente i niveauet 1,39 - 2,01 % p.a. frem til perioden 2036 til 2040.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2019 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**Generelt**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration 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 samt viderefakturerede personaleomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
--	------	-----

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Der er ingen goodwill ved årets tilgang.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår værdi af afledte finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.