



Tlf.: 98 27 98 11  
aabybro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej 10  
DK-9440 Aabybro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSUDVIKLING NORD A/S**  
**TORNGÅRDSVEJ 104, 9440 AABYBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. februar 2024

---

Ronnie Stern Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsudvikling Nord A/S Torngårdsvej 104 9440 Aabybro
	CVR-nr.: 39 07 24 67 Stiftet: 8. november 2017 Kommune: Jammerbugt Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Søren Ehlert, formand Tom Sandahl Jakobsen Ronnie Stern Christensen
<b>Direktion</b>	Ronnie Stern Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsudvikling Nord 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 15. februar 2024

Direktion:

---

Ronnie Stern Christensen

Bestyrelse:

---

Søren Ehlert  
Formand

---

Tom Sandahl Jakobsen

---

Ronnie Stern Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsudvikling Nord A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsudvikling Nord A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aabybro, den 15. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Bang  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46608

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser, at drive investeringsvirksomhed samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på - 4.259 tkr. mod et overskud på 7.075 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på 14.257 tkr.

Selskabet har indgået aftale om grundsalg på 15 mio.kr. på Langagervej uden forventet værditab på den resterende ejendom. Handlen er endelig når lokalplan bliver vedtaget, forventeligt medio 2024.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>931.288</b>	<b>-273.198</b>
Personaleomkostninger.....	1	-628.641	-99.209
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>302.647</b>	<b>-372.407</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapital- interesser.....		-3.695.351	7.700.363
Andre finansielle indtægter.....	2	1.284.666	507.083
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-2.302.289	-919.297
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.410.327</b>	<b>6.915.742</b>
Skat af årets resultat.....	4	151.197	159.744
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.259.130</b>	<b>7.075.486</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-3.695.351	8.361.465
Overført resultat.....		-563.779	-1.285.979
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.259.130</b>	<b>7.075.486</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		12.242.102	14.023.396
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		685.345	616.977
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>12.927.447</b>	<b>14.640.373</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.927.447</b>	<b>14.640.373</b>
Projektbeholdning.....		1.289.719	3.805.361
Forudbetaling for varer.....		41.500.000	8.300.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>42.789.719</b>	<b>12.105.361</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.593.761	23.581.014
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		1.253.296	1.278.047
Udskudte skatteaktiver.....		13.475	0
Andre tilgodehavender.....		38.049	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		75.942	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.872.269	1.603.065
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>28.846.792</b>	<b>26.462.126</b>
Likvide beholdninger.....		0	497.521
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>71.636.511</b>	<b>39.065.008</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>84.563.958</b>	<b>53.705.381</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		10.027.446	13.800.372
Overført resultat.....		3.829.595	4.315.798
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.257.041</b>	<b>18.516.170</b>
Selskabsskat.....		172.346	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>172.346</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		33.443.281	12.201.443
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		182.220	205.887
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.731.477	7.342.218
Gæld til kapitalinteresser.....		29.742.075	13.695.886
Selskabsskat.....		0	598.510
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		926.409	261.786
Anden gæld.....		109.109	383.481
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>70.134.571</b>	<b>35.189.211</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>70.306.917</b>	<b>35.189.211</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>84.563.958</b>	<b>53.705.381</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	400.000	13.800.372	4.315.799	18.516.171
Forslag til resultatdisponering.....		-3.695.351	-563.779	-4.259.130
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-77.575	77.575	0
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>10.027.446</b>	<b>3.829.595</b>	<b>14.257.041</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	560.449	91.700	
Pensioner.....	61.332	6.490	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.915	1.019	
Andre personaleomkostninger.....	945	0	
	<b>628.641</b>	<b>99.209</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.284.324	507.083	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	342	0	
	<b>1.284.666</b>	<b>507.083</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	311.553	50.232	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.990.736	869.065	
	<b>2.302.289</b>	<b>919.297</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-137.722	-159.744	
Regulering af udskudt skat.....	-13.475	0	
	<b>-151.197</b>	<b>-159.744</b>	

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. oktober 2022.....	320.000	520.000
Tilgang.....	2.080.000	20.000
Afgang.....	-40.000	0
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>	<b>2.360.000</b>	<b>540.000</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....	13.703.396	96.977
Årets resultat .....	-3.741.180	45.829
Egenkapitalbevægelser.....	-243.499	0
<b>Værdireguleringer 30. september 2023.....</b>	<b>9.718.717</b>	<b>142.806</b>
Overførsel.....	-163.385	-2.539
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. september 2023.....</b>	<b>-163.385</b>	<b>-2.539</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>	<b>12.242.102</b>	<b>685.345</b>

Loftbrovej ApS indgår med en negativ indre værdi på - 143 tkr. pr. 30. september 2023. Moderselskabet Ejendomsudvikling Nord A/S har et tilgodehavende hos Loftbrovej ApS på 163 tkr., og beløbet er modregnet i tilgodehavendet over for datterselskabet.

Aabybrocenteret, Bygning 4C ApS indgår med en negativ indre værdi på - 3 tkr.

Projektselskabet Aabybro ApS indgik primo med en negativ indre værdi på 251 tkr., som var modregnet i Ejendomsudvikling Nord A/S' tilgodehavende. Modregningen er tilbageført i året, da selskabet har positiv indre værdi.

En væsentlig del af aktivsummen og egenkapitalen i datterselskaberne pr. 30. september 2023 udgøres af investeringsejendomme. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi efter § 38, med regulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort for de enkelte ejendomme, og fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og en individuel fastsat afkastsats. Den væsentligste forudsætning der er anvendt i datterselskabernes opgørelse af dagsværdien for investeringsejendommene er det anvendte afkastkrav.

Den anvendte afkastsats til beregningerne er for erhvervsejendomme fastlagt i intervallet 6,00-6,75 % og for boliglejemål i intervallet 4,75-5,00 %. Afkastsatsen er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed og ejendommens stand.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig, og dermed grundlaget for indregning af kapitalandelen. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelsen.

Investeringsejendomme i datterselskaberne indregnet med en samlet værdi på 51.587 tkr. og en forhøjelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere værdien af investeringsejendommene med 2.118 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil øge værdien af investeringsejendommene med 2.364 tkr.

## NOTER

### Note

#### Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

5

##### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Loftbrovej ApS, Jammerbugt.....	-143.376	-191.376	100,00 %
Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS, Jammerbugt.....	3.184.868	290.163	100,00 %
Aabybrocenteret, Bygning 4C ApS, Jammerbugt	-2.587	-17.036	100,00 %
E. Nord Byg ApS, Jammerbugt.....	3.127.447	180.083	100,00 %
Rhys Have Aabybro ApS, Jammerbugt.....	2.333.153	322.772	100,00 %
Projektselskabet Aabybro ApS, Jammerbugt....	578.698	830.197	100,00 %
Østergade 6, Aabybro ApS, Jammerbugt.....	623.217	-2.169.412	100,00 %
Postvænget 2, Aabybro ApS, Jammerbugt.....	2.377.300	-2.986.571	100,00 %

##### Kapitalandele i kapitalinteresser (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Østre Hovensvej ApS, Jammerbugt.....	-5.078	-61.610	50,00 %
Bredgade 6 ApS, Jammerbugt.....	1.429.908	252.486	50,00 %
Plantørensvej, Blokhus ApS, Jammerbugt.....	-59.218	-99.218	50,00 %

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Selskabsskat.....	172.346	0	0	0
	<b>172.346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Eventualposter mv.

7

Ejendomsudvikling Nord A/ S har afgivet støtteerklæringer til dattervirksomheder med henblik på at understøtte disse virksomheders aktivitet og drift i 2023/24.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 96 tkr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Selskabet har stillet kaution for kapitalinteressers gæld til andre rentebærende gældsforpligtelser. Selskabet hæfter solidarisk for alt mellemværende sammen med R. Ingemann Holding ApS og Marvin Holding ApS. Pr. 30. september 2023 udgør den samlede gæld til andre rentebærende gældsforpligtelser 3.076 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 33.443 tkr. har virksomheden givet sikkerhed i virksomhedens projektbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 42.790 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Nord A/S for 2022/23 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ledelse, salg, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatning fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

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

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og videresalg. Projektbeholdningerne måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Ved indregning og måling af dattervirksomheder efter indre værdis metode præsenteres ordinært udbytte foreslået i dattervirksomheder, der forventes godkendt i dattervirksomheder, således at det på balancedagen fragår reserven for nettoopskrivning efter indre værdis metode og overføres til de frie reserver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.