

TSG Group Ejendomme P/S

Beddingen 11, 9000 Aalborg
CVR-nr. 42 72 07 20

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.05.24

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22

Selskabet

TSG Group Ejendomme P/S
Beddingen 11
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 42 72 07 20
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Peter Bersang

Bestyrelse

Jesper Skovsgaard
Jens Rytter Andersen
Peter Bersang

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for TSG Group Ejendomme P/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. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. maj 2024

Direktionen

Peter Bersang

Bestyrelsen

Jesper Skovsgaard

Jens Rytter Andersen

Peter Bersang

Til kapitalejerne i TSG Group Ejendomme P/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TSG Group Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er 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 2. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35822

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af ejendomsinvestering og ejendomsudvikling med henblik på løbende kapitalafkast via datterselskaber.

TSG Group Ejendomme P/S koncernens investeringsejendomme består af nybyggede eller nyrenoverede boligejendomme i landets mest attraktive byer til udlejning. Projektgrunde udvikles til projekter til videresalg eller egen beholdning.

Værdien for boligejendommene er fastsat på baggrund af afkastbaseret model. Værdien knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettleje og et markedskonformt afkast. Boligejendommene, der primært er udstykket i selvstændige ejerlejligheder, kan sælges enkeltvis til merværdi i forhold til den afkastbaserede værdiansættelse, når lejemål opsiges af lejer. Værdien for projektgrunde er fastsat til en forsigtig vurderet handelsværdi med fradrag for handelsomkostninger.

TSG Group Ejendomme P/S koncernen har historisk set altid formået at indkøbe og udvikle de ejendomsprojekter, markedet har efterspurgt. Koncernen er god til indkøb, opfange trends og udvælge attraktive beliggenheder og har kapitalgrundlaget til at kunne eksekvere på det.

TSG Group Ejendomme P/S har gang i flere byggerier pt. på ca. 35.000 etagemeter og planlægger opstart af flere nye ejendomsprojekter, hvor der alene mangler myndighedsgodkendelser. Byggefinansiering er sikret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -62.009 mod DKK 20.523.684 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.861.675 og en balancesum på DKK 74.065.220, hvilket giver en soliditet på 17%..

Set i lyset af afmatningen på ejendomsmarkedet i 2022/23 og turbulente samfundsøkonomiske forhold med stigende renter og høj inflation, så anser ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets strategi har i 2022/23 i lighed med de foregående år været udvikling, byggeri og salg af velbeliggende boligejendomme, hvoraf hensigten med enkelte ejendomme er opførelse til investeringsejendomme og værdiansættes som følge heraf som investeringsejendomme. Koncernens samlede værdireguleringer har i regnskabsåret 2022/23 har medført en positiv værdiregulering på 12 mio. DKK. Værdiansættelsen er understøttet af långivernes kreditvurderinger.

Beholdningen af igangværende boligprojekter og koncernens pipeline med kommende boligprojekter giver anledning til optimisme hos ledelsen, der forventer overskud igen i det kommende regnskabsår. Optimismen bestyrkes af, at koncernen aldrig har stået stærkere med en stærk projektpipeline og en stærk organisation.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen er afhængig af, at der tilføres likviditet til den daglige drift, da det ikke har været muligt at afhænde koncernens projekter i takt med, at de er blevet færdiggjorte. Moderselskabet TSG Group A/S har tilkendegivet at ville understøtte selskabet med den påkrævede finansiering for det kommende regnskabsår. Tilsagnet er givet under forudsætning af indgåelse af en samlet aftale om finansiering af koncernen i samarbejde med eksterne kilder.

Koncernledelsen har aktuelle salgsforhandlinger om nogle af koncernens investeringsejendomme og har modtaget oplæg herpå, som ledelsen forventer effektueret i 2. kvartal 2024. Derudover arbejdes der med en samlet finansieringspakke til koncernen, der vil sikre den nødvendige likviditet til de kommende års drift. Drøftelserne omkring den samlede finansieringspakke er gået ind i sin afsluttende fase, og ledelsen forventer, at det falder positivt ud og effektueres i 2. kvartal 2024.

Det er således ledelsens klare opfattelse, at nogle af disse ejendomssalg sammen med finansieringen falder på plads inden for kort tid, således det understøtter og sikrer den fortsatte drift og udvikling af koncernen.

Derfor aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

Forventet udvikling

TSG Group Ejendomme P/S forventer et positivt resultat før skat i niveauet 5-10 mio. DKK for det kommende regnskabsår, der slutter 30.09.24.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttotab	-1.257.203	-382.235
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.250.245	23.102.308
3 Andre finansielle indtægter	56.022	352
4 Andre finansielle omkostninger	-1.111.073	-2.196.741
Resultat før skat	-62.009	20.523.684
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-62.009	20.523.684

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.985.507	11.549.176
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
Overført resultat	-4.047.516	974.508
I alt	-62.009	20.523.684

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	73.356.736	54.658.182
	Finansielle anlægsaktiver i alt	73.356.736	54.658.182
	Anlægsaktiver i alt	73.356.736	54.658.182
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.001	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	458.495	520.707
	Andre tilgodehavender	203.700	0
	Tilgodehavender i alt	702.196	520.707
	Likvide beholdninger	6.288	38.073
	Omsætningsaktiver i alt	708.484	558.780
	Aktiver i alt	74.065.220	55.216.962

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.534.683	11.549.176
	Overført resultat	-3.073.008	974.508
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
	Egenkapital i alt	12.861.675	20.923.684
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	3.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.500.000	3.500.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	519.347	475.407
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.337.367	30.140.446
	Anden gæld	846.831	177.425
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	58.703.545	30.793.278
	Gældsforpligtelser i alt	61.203.545	34.293.278
	Passiver i alt	74.065.220	55.216.962

6 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	400.000	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	11.549.176	974.508	8.000.000
Saldo pr. 30.09.22	400.000	11.549.176	974.508	8.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.10.22	400.000	11.549.176	974.508	8.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.985.507	-4.047.516	0
Saldo pr. 30.09.23	400.000	15.534.683	-3.073.008	0

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen er afhængig af, at der tilføres likviditet til den daglige drift, da det ikke har været muligt at afhænde koncernens projekter i takt med, at de er blevet færdiggjorte. Moderselskabet TSG Group A/S har tilkendegivet at ville understøtte selskabet med den påkrævede finansiering for det kommende regnskabsår. Tilsagnet er givet under forudsætning af indgåelse af en samlet aftale om finansiering af koncernen i samarbejde med eksterne kilder. Forhandlingerne herom er endnu ikke afsluttet, men ledelsen bedømmer, at forhandlingerne falder positivt ud, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.565.016	23.102.308
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	9.422	2.258.334
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-1.324.193	-2.258.334
I alt	2.250.245	23.102.308

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.022	352
I alt	56.022	352

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	965.021	952.482
Renteomkostninger i øvrigt	46.052	3.374
Øvrige finansielle omkostninger	100.000	1.240.885
Øvrige finansielle omkostninger	146.052	1.244.259
I alt	1.111.073	2.196.741

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.10.22	40.174.466
Tilgang i året	18.341.129
Afgang i året	-705.418
Kostpris pr. 30.09.23	57.810.177
Opskrivninger pr. 01.10.22	13.811.466
Årets resultat fra kapitalandele	3.565.016
Opskrivninger pr. 30.09.23	17.376.482
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	672.250
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	-672.250
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.829.923
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	-1.829.923
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	73.356.736
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Marine One Tower P/S, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	100%
TEBA Holding I-II ApS, Aalborg	100%
K/S Byggeselskab TEBA, Aalborg	100%
Projekt Egedal By A/S, Aalborg	100%
Rimmensgade Frederikshavn ApS, Aalborg	100%
K/S Byggeselskabet Jyllinge, Aalborg	100%

2E Down Town Vejgaard ApS, Aalborg	100%
Vesterbro Properties, Aalborg ApS, Aalborg	100%
Byggeselskab Parkvejens Oase K/S, Aalborg	100%
Petersborg Oase K/S, Aalborg	100%
Petersborg Oase I ApS, Aalborg	100%
Yard Holding ApS, Aalborg	100%
Byggeselskab KPG 8 Holding ApS, København	100%
Green Electric Power Solutions ApS, Aalborg	100%
Egedal City Parkering ApS, Aalborg	100%
Egedal Living Wellness ApS, Aalborg	100%
Egedal Living I ApS, Aalborg	100%
Egedal Living Holding ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Byggeselskab TEBA Aps, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Byggeselskab Parkvejens Oase ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Petersborg Oase ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Byggeselskabet Jyllinge ApS, Aalborg	100%

6. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden TSG Group A/S, Aalborg.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af TSG Group A/S, Aalborg, CVR-nr. 29628556, der udarbejder koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostpris for projektejendomme opgøres som kostpriser med tillæg af omkostninger foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Gældsforpligtelser

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.