

**Svendborg Importfirma
A/S**
Fåborgvej 240
5700 Svendborg
CVR-nr. 46098919

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

Dirigent

Navn: Jan Krossteig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Svendborg Importfirma A/S
Fåborgvej 240
5700 Svendborg

CVR-nr.: 46098919
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Repræsentantskab

Jan Krossteig, formand
Ulla Doria Krossteig
Jørgen Hansen Holm
Pernille Nørkær

Direktion

Mogens Birkegaard Larsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Svendborg Importfirma A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29.05.2017

Direktion

Mogens Birkegaard Larsen
administrerende direktør

Repræsentantskab

Jan Krossteig
formand

Ulla Doria Krossteig

Jørgen Hansen Holm

Pernille Nørkær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Svendborg Importfirma A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svendborg Importfirma A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 29.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Kolin

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel, investering og finansiering samt ejerskab af fast ejendom i anlægsøjemed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud på 115 t.kr. anses ikke for værende tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Resultatet i 2017 forventes at være positivt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.008.710	818.277
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.151.059)	(237.539)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(235.920)
Personaleomkostninger	1	(683.590)	(828.402)
Af- og nedskrivninger	2	(335.118)	(320.000)
Driftsresultat		(1.161.057)	(803.584)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		200.875	582.121
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(15.804)	5.181
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		915.632	1.015.243
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		179.527	169.689
Andre finansielle indtægter		369.114	43.693
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.298)	0
Andre finansielle omkostninger		(424.797)	(1.119.465)
Resultat før skat		61.192	(107.122)
Skat af årets resultat	3	53.947	367.681
Årets resultat		115.139	260.559
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført resultat		11.739	159.359
		115.139	260.559

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.020.471	1.280.000
Immaterielle anlægsaktiver	4	1.020.471	1.280.000
Investeringsejendomme		37.198.682	38.231.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		100.000	100.000
Materielle anlægsaktiver	5	37.298.682	38.331.647
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.611.543	10.132.502
Kapitalandele i associerede virksomheder		166.823	182.627
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.404.241	10.073.850
Finansielle anlægsaktiver	6	20.182.607	20.388.979
Anlægsaktiver		58.501.760	60.000.626
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	2.893.957	5.976.574
Andre tilgodehavender		582.007	129.541
Tilgodehavende selskabsskat		0	82.162
Periodeafgrænsningsposter		52.124	52.967
Tilgodehavender		3.528.088	6.241.244
Likvide beholdninger		2.678.423	3.421.062
Omsætningsaktiver		6.206.511	9.662.306
Aktiver		64.708.271	69.662.932

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		40.485.300	40.382.692
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
Egenkapital		<u>41.088.700</u>	<u>40.983.892</u>
Udskudt skat		<u>2.783.777</u>	<u>2.833.630</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.783.777</u>	<u>2.833.630</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.861.409	22.023.713
Periodeafgrænsningsposter		<u>154.231</u>	<u>308.643</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>19.015.640</u>	<u>22.332.356</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	175.177	67.459
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.582	554.238
Anden gæld		1.408.354	2.715.037
Periodeafgrænsningsposter		<u>202.041</u>	<u>176.320</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.820.154</u>	<u>3.513.054</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.835.794</u>	<u>25.845.410</u>
Passiver		<u>64.708.271</u>	<u>69.662.932</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	40.382.692	101.200	40.983.892
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(101.200)	(101.200)
Valutakursreguleringer	0	90.869	0	90.869
Årets resultat	0	11.739	103.400	115.139
Egenkapital ultimo	500.000	40.485.300	103.400	41.088.700

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	625.344	746.821
Pensioner	21.546	30.125
Andre omkostninger til social sikring	36.700	51.456
	683.590	828.402
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	335.118	320.000
	335.118	320.000
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	40	423
Ændring af udskudt skat	(53.987)	(174.902)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(193.202)
	(53.947)	(367.681)
		Erhver-
		vede
		immateriell
		e anlægs-
		aktiver
		kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		1.600.000
Tilgange		75.589
Kostpris ultimo		1.675.589
Af- og nedskrivninger primo		(320.000)
Årets afskrivninger		(335.118)
Af- og nedskrivninger ultimo		(655.118)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.020.471

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	23.372.582	819.581
Tilgange	2.862.806	0
Afgange	(4.779.765)	0
Kostpris ultimo	21.455.623	819.581
Af- og nedskrivninger primo	0	(719.581)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(719.581)
Dagsværdireguleringer primo	14.859.065	0
Årets dagsværdireguleringer	(770.297)	0
Tilbageførsel ved afgang	1.654.291	0
Dagsværdireguleringer ultimo	15.743.059	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.198.682	100.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi med udgangspunkt i et afkastkrav på 5,5%, da det primært drejer sig om strøgejendomme i en god vedligeholdelsesstand samt en høj udlejningsgrad. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,1 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdis- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	20.291.163	2.166.840	10.033.065
Tilgange	334.040	0	211.668
Afgange	(257.100)	0	(1.313.103)
Kostpris ultimo	20.368.103	2.166.840	8.931.630
Opskrivninger primo	0	0	40.785
Årets opskrivninger	0	0	500.702
Tilbageførsel ved afgange	0	0	(68.876)
Opskrivninger ultimo	0	0	472.611
Nedskrivninger primo	(10.158.661)	(1.984.213)	0
Valutakursreguleringer	90.869	0	0
Andel af årets resultat	0	(15.804)	0
Årets nedskrivninger	200.875	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	110.357	0	0
Nedskrivninger ultimo	(9.756.560)	(2.000.017)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.611.543	166.823	9.404.241

	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Limpopo Travel A/S	Svendborg	95,0
AT af 1. juni 2010 A/S	Svendborg	100,0
Ekkoweb.dk A/S	Hillerød	100,0
DANIKA Holding Ltd.	St. Lucia, Sydafrika	100,0
DANIKA Management Ltd.	St. Lucia, Sydafrika	100,0
Limpopo Beach Lodge	Kap Verde	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
DG Afrika-Safari Invest A/S	Vester Skerninge	41,7

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Heri indgår lån til tilknyttede virksomheder på 2.220.000 kr. hvor der er afgivet tilbagetrædelseserklæring over for de tilknyttede virksomheders øvrige kreditorer.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Aktier	20	5000	100.000
Aktier	4	100000	400.000
	<u>24</u>		<u>500.000</u>

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	175.177	67.459	18.861.409	17.812.000
Periodeafgrænsningsposter	0	0	154.231	0
	<u>175.177</u>	<u>67.459</u>	<u>19.015.640</u>	<u>17.812.000</u>

10. Eventualforpligtelser

Forpligtelse på indgået leasingkontrakt udgør 58 t.kr.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.199 t.kr.

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Jan Krossteig, Skårupøre Strandvej 50, Skårup Fyn ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger direkte knyttet til nettoomsætningen og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nyten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det

Anvendt regnskabspraksis

resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer der omfatter børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til kostpris eller lavere dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.