

J.C. Finans A/S

Høegh Guldbergs Gade 3C, 8700 Horsens
CVR-nr. 66 49 16 17

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.11.23

Mogens Birkebæk
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 - 24

Selskabet

J.C. Finans A/S
Høegh Guldbergs Gade 3C
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 66 49 16 17
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jan Løvbjerg

Bestyrelse

Karen Margrethe Johansen, formand
Jan Løvbjerg
Oliver Løvbjerg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nykredit
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for J.C. Finans 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. 30.09.23 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.

Horsens, den 22. november 2023

Direktionen

Jan Løvbjerg

Bestyrelsen

Karen Margrethe Johansen
Formand

Jan Løvbjerg

Oliver Løvbjerg

Til kapitalejeren i J.C. Finans A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.C. Finans A/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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Horsens, den 22. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejerskab, udvikling og udlejning af ejendomme. Selskabet har i overensstemmelse med dets forretningsstrategi i det forløbne år, fastholdt sine aktiviteter indenfor ejerskab, udvikling og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat før skat på DKK 2.520.412 i mod DKK 1.948.236 i 2021/22 og et resultat efter skat på DKK 1.976.186 mod DKK 1.466.868 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 42.529.069. Årsregnskabet betragter ledelsen meget tilfredsstillende, i særdeleshed den store gældsnedbringelse på kreditforenings- og banklån på mio.DKK 7,9. Denne gør selskabet meget vel kapitaliseret.

Omsætningen er t.DKK. 4.000 (i mod t.DKK 3.776 i 2021/2022). Bruttoresultatet er t.DKK. 3.427 (i mod t.DKK. 2.885 i 2021/2022).

mio. DKK.	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Egenkapital	42,5	40,6	39,1	37,5
Gældsforpligtelser	30,5	34,0	40,5	47,0
-heraf kreditforeningslån	24,7	32,3	35,1	40,4
-heraf banklån	0,0	0,3	3,6	4,6
Soliditet	52,8%	49,6%	45,2%	41,1%
Debt Equity Ratio	0,7	0,8	1,0	1,1

Der skyldes mio.DKK 24,7 til Nykredit, mio.DKK 7,5 til Skat (i form af udskudte skatteforpligtelser, mio.DKK 1,0 til lejere (deposita og forudbetalt leje). Deruover er der alene gæld til tilknyttede selskaber og virksomhedsejer

Der er afholdt udgifter til vedligeholdelse og forbedringer af selskabets ejendomme på i alt t.DKK 503, heraf er t.DKK 393 til installation af fjernvarme i Høegh Guldbergsgade 3 C og en større reovering af Ring Byvej 12 aktiveret.

Der har været kontakt til Nordicals i Frederikshavn med henblik på et eventuelt salg af Palægade 2 i Jerslev. De vurderede, at ejendommen kunne sælges til t.DKK 850 (BV, t.DKK 800). Salget blev sat i bero.

Det bemærkes at følgende ejendomme er ubelånt:

Fugholm 16, Horsens, Østergade 61, Horsens, Frederiksgade 47, Horsens, Ring Byvej 18, Brædstrup, Skolebakken 7, Handest, Hegedalsvej 80, Hobro og Palægade 2, Jerslev.

De resterende ejendomme er belånt, som følger: Høegh Guldbergs Gade 3 karreen, Horsens, t.DKK 21.391, Slotsgade 34, Horsens, t.DKK. 1.064, Slotsgade 12, Horsens, t.DKK 2.285.

Selskabet er rent ejendomsselskab.

Selskabets sidste 2 pantebreve er indfriet i perioden.

Forventet udvikling

Der forventes en indtjening før skat på mio.DKK 2,0 i 2023/24 og fortsat konsolidering.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Lejeindtægter	3.999.511	3.776.068
	Andre driftsindtægter	25.000	25.000
	Andre eksterne omkostninger	-597.695	-916.212
	Bruttofortjeneste	3.426.816	2.884.856
1	Personaleomkostninger	-861.476	-982.411
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.565.340	1.902.445
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.125	0
	Andre driftsomkostninger	-80.773	-290.920
	Resultat af primær drift	2.431.442	1.611.525
2	Finansielle indtægter	589.100	660.857
	Finansielle omkostninger	-500.130	-324.146
	Resultat før skat	2.520.412	1.948.236
	Skat af årets resultat	-544.226	-481.368
	Årets resultat	1.976.186	1.466.868
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.240.000	0
	Overført resultat	-8.263.814	1.466.868
	I alt	1.976.186	1.466.868

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	68.900.000	68.587.919
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	611.875	0
3	Materielle anlægsaktiver i alt	69.511.875	68.587.919
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	263.180
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	263.180
	Anlægsaktiver i alt	69.511.875	68.851.099
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.200.520	12.790.102
	Andre tilgodehavender	96.273	79.071
	Tilgodehavender i alt	10.296.793	12.869.173
	Likvide beholdninger	701.009	0
	Omsætningsaktiver i alt	10.997.802	12.869.173
	Aktiver i alt	80.509.677	81.720.272

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	31.789.069	40.052.883
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.240.000	0
	Egenkapital i alt	42.529.069	40.552.883
	Hensættelser til udskudt skat	7.501.664	7.209.926
	Hensatte forpligtelser i alt	7.501.664	7.209.926
5	Gæld til realkreditinstitutter	23.013.118	30.047.233
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.013.118	30.047.233
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.726.890	2.279.679
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	268.861
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.424	93.877
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.708	84.923
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.266.328	35.264
	Deposita	929.388	928.020
	Anden gæld	235.088	219.606
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.465.826	3.910.230
	Gældsforpligtelser i alt	30.478.944	33.957.463
	Passiver i alt	80.509.677	81.720.272

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.10.22	500.000	40.052.883	0	40.552.883
Forslag til resultatdisponering	0	-8.263.814	10.240.000	1.976.186
Saldo pr. 30.09.23	500.000	31.789.069	10.240.000	42.529.069

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	855.295	971.363
Andre omkostninger til social sikring	6.181	11.048
I alt	861.476	982.411
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	525.180	552.314
Renteindtægter i øvrigt	22.504	100.765
Valutakursreguleringer	28.833	4.139
Øvrige finansielle indtægter	12.583	3.639
Øvrige finansielle indtægter	63.920	108.543
I alt	589.100	660.857

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.22	58.567.373	0
Tilgang i året	392.854	665.000
Kostpris pr. 30.09.23	58.960.227	665.000
Afskrivninger i året	0	-53.125
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	0	-53.125
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	10.020.546	0
Dagsværdireguleringer i året	-80.773	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	9.939.773	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	68.900.000	611.875

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.10.22	267.374
Afgang i året	-267.374
Kostpris pr. 30.09.23	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	-4.194
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	4.194
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.726.890	15.665.547	24.740.008	32.326.912
I alt	1.726.890	15.665.547	24.740.008	32.326.912

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.23	68.900.000	68.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-80.773	-80.773

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav for erhvervs- og beboelsesejendomme (3,9 - 6,4 % for 2022/23 mod 4,0 - 6,6 % for 2021/22) og beboelsesejendomme (4,1 - 13,1 % for 2022/23 mod 4,1 - 12,7 % for 2021/22).

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.740 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.221.

9. 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder positive værdireguleringer på investeringsejendomme, gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme), administration af ejerforening m.v..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning af ejendomme, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes under andre driftsindtægter (positive) og andre driftsomkostninger (negative).

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver og negative værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

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.

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.