

F. L. Ejendomme A/S

Ahlgade 40, 1., 4300 Holbæk
CVR-nr. 70 06 49 28

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.11.24

Rikke Lehmann Lundsberg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

F. L. Ejendomme A/S
Ahlgade 40, 1.
4300 Holbæk
Telefon: 59 43 13 41
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 70 06 49 28
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Rikke Lehmann Lundsberg

Bestyrelse

Fritz Lehmann Lundsberg
Lisbeth Lundsberg
Rikke Lehmann Lundsberg
Allan F. Fischer Petersen
Flemming Thorslund

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

RLI ApS, Holbæk

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for F. L. Ejendomme 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. november 2024

Direktionen

Rikke Lehmann Lundsberg

Bestyrelsen

Fritz Lehmann Lundsberg

Lisbeth Lundsberg

Rikke Lehmann Lundsberg

Allan F. Fischer Petersen
Formand

Flemming Thorslund

Til kapitalejeren i F. L. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for F. L. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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 regnskabsbrugere 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 lovgivningen.

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.

Holbæk, den 13. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23296

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 3.702.240 mod t.DKK 7.267 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 106.632.804.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er dog påvirket af markant forøgede finansielle omkostninger pga. det forøgede renteniveau.

Selskabet er med virkning fra 1. juli 2023 fusioneret med sine tidligere datterselskaber Dan-Handel 1 ApS og Dan Handel 68 ApS. Sammenligningstallene er tilpasset.

Note		2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
	Bruttofortjeneste	14.144.977	14.721
1	Personaleomkostninger	-2.672.638	-1.980
	Resultat før af- og nedskrivninger	11.472.339	12.741
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
	Resultat før dagsværdireguleringer	11.469.723	12.738
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	250	0
	Resultat af primær drift	11.469.973	12.738
2	Finansielle indtægter	27.218	0
3	Finansielle omkostninger	-6.749.447	-3.444
	Resultat før skat	4.747.744	9.294
4	Skat af årets resultat	-1.045.504	-2.027
	Årets resultat	3.702.240	7.267
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	3.702.240	7.267
	I alt	3.702.240	7.267

AKTIVER		30.06.24	30.06.23
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	295.800.000	295.300
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.552	26
5	Materielle anlægsaktiver i alt	295.823.552	295.326
	Anlægsaktiver i alt	295.823.552	295.326
	Andre tilgodehavender	155.696	115
	Tilgodehavender i alt	155.696	115
	Likvide beholdninger	3.172.312	2.140
	Omsætningsaktiver i alt	3.328.008	2.255
	Aktiver i alt	299.151.560	297.581

PASSIVER		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	t.DKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		106.132.804	102.431
Egenkapital i alt		106.632.804	102.931
Hensættelser til udskudt skat		50.227.566	49.533
Hensatte forpligtelser i alt		50.227.566	49.533
6	Gæld til realkreditinstitutter	112.127.650	118.297
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	194
6	Deposita	5.470.827	5.358
6	Anden gæld	9.000.000	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		126.598.477	133.849
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.685.343	5.981
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.205.339	2.483
	Selskabsskat	351.098	1.423
	Anden gæld	5.450.933	1.381
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.692.713	11.268
Gældsforpligtelser i alt		142.291.190	145.117
Passiver i alt		299.151.560	297.581

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	500.000	102.430.564	102.930.564
Forslag til resultatdisponering	0	3.702.240	3.702.240
Saldo pr. 30.06.24	500.000	106.132.804	106.632.804

	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.536.843	1.852
Pensioner	107.268	100
Andre omkostninger til social sikring	28.527	24
Andre personaleomkostninger	0	4
I alt	2.672.638	1.980
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	24.718	0
Øvrige finansielle indtægter	2.500	0
I alt	27.218	0

	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	124.475	50
Renteomkostninger i øvrigt	6.482.063	2.969
Øvrige finansielle omkostninger	142.909	425
Øvrige finansielle omkostninger i alt	6.624.972	3.394
I alt	6.749.447	3.444

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	351.098	1.423
Årets regulering af udskudt skat	694.406	604
I alt	1.045.504	2.027

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.23	230.092.162	249.234
Tilgang i året	499.750	0
Kostpris pr. 30.06.24	230.591.912	249.234
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.23	0	-223.066
Afskrivninger i året	0	-2.616
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.24	0	-225.682
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.23	65.207.838	0
Dagsværdireguleringer i året	250	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	65.208.088	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	295.800.000	23.552

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.24 DKK	Gæld i alt 30.06.23 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.174.000	106.255.000	113.301.650	119.544
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	194
Deposita	0	0	5.470.827	5.358
Anden gæld	6.511.343	4.000.000	15.511.343	14.734
I alt	7.685.343	110.255.000	134.283.820	139.830

Anden gæld udgøres af gæld til aktionærselskabet FLL ApS og vedrører en kapitalnedsættelse i selskabet i forbindelse med generationsskifte. Selskabets bankforbindelse har fra FLL ApS modtaget tilbagetrædelseserklæring, som årligt nedtrappes med t.DKK 1.000, og som på balancedagen udgjorde t.DKK 9.000. Andelen af gæld med tilbagetrædelseserklæring over for banken er opført som langfristet gæld.

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	295.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	250

I den samlede værdi af investeringsejendommene er inkluderet et separat parkeringsareal, som er værdiansat til t.DKK 10.000.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for selskabets 7 investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på i alt t.DKK 16.816 (2022/23: t.DKK 16.706), en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 6,1% (2022/23: 6,1%). Højeste forrentning udgør 6,8% og laveste forrentning udgør 5,8% (2022/23: 6,6% hhv 5,6%). Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyn-tagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendommene anvendes primært til udlejning til detailhandel med marginal kontor- og boligudlejning. På nær én ejendom er alle ejendommene meget attraktivt beliggende på Ahlgade i Holbæk, midt på byens hovedstrøg. Tomgangen har historisk været meget lav. Den sidste ejendom er beliggende i Holbæk Megacentrum. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med mulighed for markedstilpasning.

Der er i dagsværdien foretaget tillæg for deposita og forudbetalt leje, samt fradrag for tab af lejeindtægter for eventuelle ikke udlejede arealer for en passende periode.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 113.301 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 261.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 27.126 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 222.800. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 15.496 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.630 henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet skadesløsbrev t.DKK 6.000 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.500. Restgælden på engagementet udgør på balancedagen t.DKK 0.

10. 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.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interesses kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført med tilbagevirkende kraft med tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 administration m.v.

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

Investerings ejendomme 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".

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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