

Christianshus ApS

Vesterbro 62, 2. tv., 9000 Aalborg
CVR-nr. 76 16 36 18

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.06.21

Christian Krogh
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 26

Selskabet

Christianshus ApS
Vesterbro 62, 2. tv.
9000 Aalborg
Telefon: 96 30 25 24
Hjemmeside: www.christianshus.dk
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 76 16 36 18
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Christian Krogh

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Christianshus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. juni 2021

Direktionen

Christian Krogh

Til kapitalejerne i Christianshus ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Christianshus ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Aalborg, den 1. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29499

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	34.525	4.026	6.922	4.284	2.936
Indeks	1.176	137	236	146	100
Finansielle poster i alt	-1.004	-958	-1.099	-725	-558
Indeks	180	172	197	130	100
Årets resultat	26.145	2.385	4.538	2.776	1.850
Indeks	1.413	129	245	150	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	214.966	185.472	180.124	172.695	142.462
Indeks	151	130	126	121	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.308	3.199	8.959	36.913	5.698
Indeks	23	56	157	648	100
Egenkapital	63.490	39.155	36.861	35.815	33.140
Indeks	192	118	111	108	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	4.974	-975	6.443	3.677	1.489
Investeringer	-1.105	-3.189	-8.859	-36.907	-5.703
Finansiering	-1.937	22.501	-5.332	13.798	11.090
Årets pengestrømme	1.932	18.337	-7.748	-19.432	6.876

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	50,9%	6,3%	12,5%	8,1%	5,7%

Soliditet

Egenkapitalandel	29,5%	21,1%	20,5%	20,7%	23,3%
------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
-------------------	---

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af bolig- og erhvervsejendomme, centralt beliggende i Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 26.145.051 mod DKK 2.385.120 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 63.490.237.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.20	19.000	10%
Årets afgang	-19.000	-10%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.20	0	0%

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste	6.540.490	3.837.155
Administrationsomkostninger	-507.528	-812.689
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	28.492.441	1.001.363
Resultat før finansielle poster	34.525.403	4.025.829
Finansielle indtægter	7.347	567
Finansielle omkostninger	-1.011.606	-958.869
Finansielle poster i alt	-1.004.259	-958.302
Resultat før skat	33.521.144	3.067.527
Skat af årets resultat	-7.376.093	-682.407
Årets resultat	26.145.051	2.385.120

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	26.145.051	385.120
I alt	26.145.051	2.385.120

Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	4.000.000	0
--	-----------	---

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	212.300.000	182.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10.715
2	Materielle anlægsaktiver i alt	212.300.000	182.510.715
	Anlægsaktiver i alt	212.300.000	182.510.715
	Fremstillede varer og handelsvarer	20.000	20.000
	Varebeholdninger i alt	20.000	20.000
	Igangværende arbejder for fremmed regning	18.000	17.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	897.378	2.099.969
	Tilgodehavende selskabsskat	926.000	715.029
	Andre tilgodehavender	138.605	108.299
	Periodeafgrænsningsposter	202.355	0
	Tilgodehavender i alt	2.182.338	2.940.297
	Likvide beholdninger	463.312	1.024
	Omsætningsaktiver i alt	2.665.650	2.961.321
	Aktiver i alt	214.965.650	185.472.036

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	5.000.000	200.000
	Overført resultat	58.490.237	36.955.186
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	63.490.237	39.155.186
	Hensættelser til udskudt skat	14.886.853	8.358.547
	Hensatte forpligtelser i alt	14.886.853	8.358.547
3	Gæld til realkreditinstitutter	127.947.655	127.209.162
3	Anden gæld	133.838	33.934
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	128.081.493	127.243.096
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	897.913	2.368.208
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.469.355
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	675.878	545.898
	Deposita	4.735.119	5.114.259
	Selskabsskat	847.787	0
	Anden gæld	1.350.370	1.217.487
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.507.067	10.715.207
	Gældsforpligtelser i alt	136.588.560	137.958.303
	Passiver i alt	214.965.650	185.472.036

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	200.000	36.560.566	100.000	36.860.566
Udbytte af egne kapitalandele	0	9.500	-9.500	0
Betalt udbytte	0	0	-90.500	-90.500
Forslag til resultatdisponering	0	385.120	2.000.000	2.385.120
Saldo pr. 31.12.19	200.000	36.955.186	2.000.000	39.155.186
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	200.000	36.955.186	2.000.000	39.155.186
Kapitalforhøjelse	4.800.000	-4.800.000	0	0
Udbytte af egne kapitalandele	0	190.000	-190.000	0
Betalt udbytte	0	0	-1.810.000	-1.810.000
Forslag til resultatdisponering	0	26.145.051	0	26.145.051
Saldo pr. 31.12.20	5.000.000	58.490.237	0	63.490.237

Note	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat	26.145.051	2.385.120
6 Reguleringer	-20.113.874	689.712
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	968.930	-500.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.980	-431.463
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-146.353	123.864
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.983.734	2.266.597
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	7.346	568
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.806.095	-967.333
Betalt selskabsskat	-210.971	-2.274.978
Pengestrømme fra driften	4.974.014	-975.146
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.307.559	-3.198.637
Salg af materielle anlægsaktiver	12.500	0
Modtaget udbytte	190.000	9.500
Pengestrømme fra investeringer	-1.105.059	-3.189.137
Betalt udbytte	-2.000.000	-100.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	1.357.709	24.888.126
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.295.021	-2.286.641
Pengestrømme fra finansiering	-1.937.312	22.501.485
Årets samlede pengestrømme	1.931.643	18.337.202
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.024	18.489
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-1.469.355	-19.824.022
Likvide beholdninger ved årets slutning	463.312	-1.468.331
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	463.312	1.024
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	0	-1.469.355
I alt	463.312	-1.468.331

	2020	2019
	DKK	DKK
<hr/>		
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	11	13

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	150.198.158	141.296	332.303
Tilgang i året	1.307.559	0	0
Afgang i året	0	0	-10.000
Kostpris pr. 31.12.20	151.505.717	141.296	322.303
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-141.296	-321.588
Afskrivninger i året	0	0	-10.715
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på af- hændede aktiver	0	0	10.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-141.296	-322.303
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	32.301.842	0	0
Dagsværdireguleringer i året	28.492.441	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	60.794.283	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	212.300.000	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4 - 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	897.913	124.100.623	128.845.568	129.577.370
Anden gæld	0	0	133.838	33.934
I alt	897.913	124.100.623	128.979.406	129.611.304

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	212.300.000	212.300.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	28.492.441	28.492.441

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 128.846 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 212.300.

	2020	2019
	DKK	DKK
6. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-12.500	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	10.715	50.366
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-28.492.441	-1.001.363
Finansielle indtægter	-7.347	-567
Finansielle omkostninger	1.011.606	958.869
Skat af årets resultat	7.376.093	682.407
I alt	-20.113.874	689.712

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter

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

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Andre driftsindtægter

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

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, procent
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	0

Investeringssejendomme 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".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 indretning af lejede lokaler samt 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".

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsomkostninger 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 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.

Varebeholdninger

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

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning opgøres som værdien af medgåede materialer og direkte løn med fradrag af modtagne forudbetalinger på det enkelte igangværende arbejde. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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 skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, 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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.