

Business Park Nord A/S

**Østre Alle 6
9530 Støvring**

CVR-nummer 87101010

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2023

Martin Christian Rauff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Business Park Nord A/S
Østre Alle 6
9530 Støvring

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

87101010

Regnskabsperiode:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Martin Christian Rauff
Brith Lund Jørgensen
Simon Brøndum Jensen

Direktion

Brith Lund Jørgensen

Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning
Godkendt revisionspartnerselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Business Park Nord A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, 23. marts 2023

Direktionen:

Brith Lund Jørgensen

Bestyrelsen:

Martin Christian Rauff
Formand

Brith Lund Jørgensen

Simon Brøndum Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Business Park Nord A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Business Park Nord A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 bevis 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. Fejlinformation 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Pandrup, 23. marts 2023

Dansk Revision Wulff & Haaning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Christian Haaning
Statsautoriseret revisor
mne35800

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i investering og udlejning i ejendommen Østre Allé 6, 9530 Støvring. Derudover tilbyder virksomheden en bred vifte af facility services til lejerne, indenfor rengøring, kontorservice. Lager og logistik, forplejning samt vedligehold.

Virksomhedens økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.410 t.kr. mod et overskud på 1.756 t.kr. i 2021. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 19.444 t.kr.

Værdiansættelsen af ejendommen Østre Allé 6, Støvring, til dagsværdi er i lighed med tidligere foretaget på baggrund af en kapitalværdiberegning, der tager udgangspunkt i ejendommens nuværende drift og vedligeholdelsesstand. Sådanne beregninger er i sagens natur behæftet med en vis usikkerhed.

Årets resultat er med baggrund i ovenstående som forventet og anses for tilfredsstillende.

Mulighedernes Hus - "meget mere end et kontorfællesskab"

Hele omdrejningspunktet og centralnerven for Business Park Nord har altid handlet om at skabe muligheder og grobund for vores lejeres succes. Derfor har sloganet "meget mere end et kontorfællesskab" en meget bogstavelig og vigtig betydning for huset, som vi tager både bogstaveligt og meget alvorligt.

Igennem de seneste par år, hvor der dels har været stor tilstrømning af lejere med meget forskellige forretnings-sammensætninger og meget forskellige behov, er det blevet magtpåliggende for os at være krystalklare på, at vi i fremtiden kan efterleve dette slogan i praksis.

Efter Corona-pandemien, hvor vi igen har haft mulighed for at facilitere sociale arrangementer, er det blevet udkrystalliseret for os, at sloganet i den grad har sin berettigelse og fortsatte aktualitet. Det er ligeledes blevet tydeligt for os, at det blandt andet er budskabet i sloganet, der gør, at vi har en konkurrencefordel i markedet og samtidig adskiller os væsentligt fra andre mere klassiske kontorfællesskaber.

Ny identitet

I takt med, at huset de senere år har gennemgået en renovering og modernisering af de fysiske rammer i flere etaper, blev det klart for os at vi skulle have et mere moderne udtryk udadtil for omverdenen.

Vi lancerede derfor i 2022 en ny og tidssvarende visuel identitet - herunder et tidssvarende logo - der har løftet vores udtryk markant. Farverne i logoet tager udgangspunkt i farverne fra vores bygning (brun og råhvid) og vores udeområde (grøn). Samtidig er forkortelsen "bpn" blevet en aktiv del af logoet, da det er omtale-formen i hverdagen. Der er samtidig tænkt symbolisering af muligheder og fællesskab – vores to absolutte kerneværdier for huset.

Ukraine-krigen, stigende energipriser og inflation

Som så mange andre virksomheder, har vores hus også været influeret af krigen i Ukraine, de stigende energipriser og den stigende inflation.

Ledelsesberetning

På følgende punkter har ovenstående især haft en indflydelse:

- **Iværksætter og vækst**

Vores e-commerce virksomheder har i særdeleshed været påvirket af verdenssituationen. For at reducere omkostningerne har mange nystartet valgt at hjemtage deres lager, og derfor har vi i 2022 måttet lægge vores e-commerce fællesskab weecom på hylden, indtil tiderne igen kalder på fællesskab for disse virksomheder.

Trods førnævnte udfordringer, har der dog også været rigtig mange positive historier i huset. Der har været en god indflytning af nystartede virksomheder – især til det nyindrettede Coworking Space, hvor der er plads til fællesskab for 8 virksomheder.

Derudover har mange eksisterende virksomheder oplevet vækst og udvidelser med blandt andet flere medarbejdere, som har gjort, at vi har skulle sikre større lokaler, som matcher deres fortsatte tilstedeværelse i huset.

- **Bæredygtighed og klimaregnskab**

På baggrund af energikrisen og den generelle tilstand af vores klima, valgte vi i 2022 at indgå i et fælles lokalt GCO-projekt med Esko Maskinfabrik og Tylstrup Kager.

Projektet har taget det meste af 2022 og i samarbejde med Niras, Business Rebild (Rebild Kommunes Erhvervs-kontor) og AAU.

I forløbet har vi arbejdet med opsætning af klimaregnskab i Klimakompasset, som har synliggjort vores CO2-forbrug og udformet sig i konkrete løsningsforslag til reduktion. Noget som vi kommer til at arbejde rigtig meget med de næste år.

Husets lejere har været en aktiv del i opgaven om reducere af husets energi, og de foreløbige resultater tegner positivt. Et resultat, som vi kun kan rose vores lejere for, som har gjort en stor indsats i deres lokaler og områder.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Baseret på en tilfredsstillende udlejningsaktivitet og efterspørgsel fra lejere primo 2023 forventes der et tilfredsstillende resultat i 2023.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	4.401.238	4.458
1	Personaleomkostninger	-2.233.085	-2.446
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	600
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-123.330	-140
	Resultat før finansielle poster	2.044.823	2.472
	Finansielle indtægter	1.010	0
	Finansielle omkostninger	-234.091	-254
	Resultat før skat	1.811.742	2.218
2	Skat af årets resultat	-401.837	-461
	Årets resultat	1.409.905	1.756
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	400.000	400
	Overført resultat	1.009.905	1.356
	Resultatdisponering i alt	1.409.905	1.756

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	45.000.000	45.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	671.053	683
	Materielle anlægsaktiver	45.671.053	45.683
	Anlægsaktiver i alt	45.671.053	45.683
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.884	245
	Andre tilgodehavender	2.308.842	7
	Tilgodehavender	2.404.726	252
	Likvide beholdninger	255.578	152
	Omsætningsaktiver i alt	2.660.304	403
	Aktiver i alt	48.331.357	46.086

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	800.000	800
	Overført resultat	18.244.021	15.576
	Foreslået udbytte	400.000	400
	Egenkapital i alt	19.444.021	16.776
	Hensættelser til udskudt skat	8.012.582	7.903
	Hensatte forpligtelser	8.012.582	7.903
	Gæld til realkreditinstitutter	17.055.241	18.011
	Anden gæld	867.379	879
6	Langfristede gældsforpligtelser	17.922.620	18.890
	Gæld til realkreditinstitutter	876.113	1.108
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	890.970	754
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.332	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	760.266	90
	Anden gæld	413.453	566
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.952.134	2.518
	Gældsforpligtelser i alt	20.874.754	21.407
	Passiver i alt	48.331.357	46.086
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	800	15.576	400	16.776
Udbetalt udbytte	0	0	-400	-400
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	2.126	0	2.126
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-468	0	-468
Årets resultat	0	1.010	400	1.410
Egenkapital ultimo	800	18.244	400	19.444

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	1.903.296	2.071
Pensioner	189.602	205
Andre omkostninger til social sikring	34.281	21
Øvrige personaleomkostninger	105.905	150
Personaleomkostninger i alt	2.233.085	2.446

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 4 beskæftigede (sidste år 5).

2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	292.453	90
Regulering af udskudt skat	109.384	401
Regulering af tidl. års skat	0	-30
Skat af årets resultat i alt	401.837	461

3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	37.939.851	37.940
Kostpris 31. december	37.939.851	37.940
Dagsværdiregulering 1. januar	7.060.149	6.460
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	600
Dagsværdireguleringer 31. december	7.060.149	7.060
Investeringsjendomme i alt	45.000.000	45.000

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom beliggende i Støvring. Ejendommen er fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommen er udlejet til kontor og lagerlokaler.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat af ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	650	652
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8,00	7,75

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.093.497	1.017
Tilgang i årets løb	111.700	77
Afgang i årets løb	-26.429	0
Kostpris 31. december	<u>1.178.768</u>	<u>1.093</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-410.814	-271
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	26.429	0
Årets af- og nedskrivninger	-123.330	-140
Afskrivninger 31. december	<u>-507.715</u>	<u>-411</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>671.053</u>	<u>683</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	<u>800.000</u>	<u>800</u>
Virksomhedskapital i alt	<u>800.000</u>	<u>800</u>
Virksomhedskapitalen er sammensat af 1.600 stk. aktier á DKK 500.		
Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.		
Aktiekapitalen er nedsat med henholdsvis DKK 100.000 i år 2018, og med DKK 100.000 i år 2019.		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.333.874	13.400
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Martin Christian Rauff Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.931, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 45.000.		

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 15.165, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 45.000. Ejerpantebrevet på i alt TDKK 15.165 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Brugstid

Restværdi

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 - 10 år

0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.