BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

IJ Ejendomme Aalborg A/S

Kaolinvej 8, 9220 Aalborg Øst
CVR-nr. 34 09 08 23

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.06.25

Mogens Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

IJ Ejendomme Aalborg A/S
Kaolinvej 8
9220 Aalborg Øst
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 34 09 08 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mogens Jørgensen

Bestyrelse

Preben Randbæk
Mogens Jørgensen
Jeannette Jørgensen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for IJ Ejendomme Aalborg 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2025

Direktionen

Mogens Jørgensen

Bestyrelsen

Preben Randbæk Formand	Mogens Jørgensen	Jeannette Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IJ Ejendomme Aalborg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IJ Ejendomme Aalborg A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 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.

- 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Aalborg, den 19. juni 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**8.097.632**	**6.799.118**
2	Personaleomkostninger	-1.305.019	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	**6.792.613**	**6.799.118**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.193.082	982.058
	Resultat af primær drift	**8.985.695**	**7.781.176**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	498.334	682.836
3	Andre finansielle indtægter	1.917.813	1.684.909
4	Andre finansielle omkostninger	-4.913.233	-4.496.381
	Resultat før skat	**6.488.609**	**5.652.540**
	Skat af årets resultat	-1.316.431	-1.092.978
	Årets resultat	**5.172.178**	**4.559.562**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	498.334	682.836
Overført resultat	4.673.844	3.876.726
I alt	**5.172.178**	**4.559.562**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	185.400.000	188.150.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**185.400.000**	**188.150.000**
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.366.225	7.568.365
	Andre tilgodehavender	0	104.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**7.366.225**	**7.672.365**
	Anlægsaktiver i alt	**192.766.225**	**195.822.365**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.542	67.775
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.578.052	4.325.376
	Andre tilgodehavender	4.474.082	5.768.886
	Periodeafgrænsningsposter	92.496	86.732
	Tilgodehavender i alt	**9.186.172**	**10.248.769**
	Likvide beholdninger	**8.603.819**	**4.881.881**
	Omsætningsaktiver i alt	**17.789.991**	**15.130.650**
	Aktiver i alt	**210.556.216**	**210.953.015**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	800.000	800.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.326.225	7.528.365
	Reserve for sikringstransaktioner	3.539.043	4.724.556
	Overført resultat	69.321.099	64.647.255
	Egenkapital i alt	**80.986.367**	**77.700.176**
	Hensættelser til udskudt skat	8.024.000	7.573.600
	Hensatte forpligtelser i alt	**8.024.000**	**7.573.600**
5	Gæld til realkreditinstitutter	103.998.032	105.892.668
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	973.892	997.663
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**104.971.924**	**106.890.331**
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.921.000	1.659.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	151.439
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	562.660	571.689
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	256.734	409.483
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.726.809	12.746.789
	Deposita	2.901.617	2.591.190
	Selskabsskat	531.655	74.932
	Anden gæld	673.450	584.386
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**16.573.925**	**18.788.908**
	Gældsforpligtelser i alt	**121.545.849**	**125.679.239**
	Passiver i alt	**210.556.216**	**210.953.015**

6 Oplysninger om dagsværdi
7 Afledte finansielle instrumenter
8 Eventualforpligtelser
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Reserve for sikrings-trans-aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	800.000	8.251.368	6.889.931	60.770.529	76.711.828
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.405.839	-2.776.121	0	-4.181.960
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	610.746	0	610.746
Forslag til resultatdisponering	0	682.836	0	3.876.726	4.559.562
Saldo pr. 31.12.23	800.000	7.528.365	4.724.556	64.647.255	77.700.176
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	800.000	7.528.365	4.724.556	64.647.255	77.700.176
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-700.474	-1.519.889	0	-2.220.363
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	334.376	0	334.376
Forslag til resultatdisponering	0	498.334	0	4.673.844	5.172.178
Saldo pr. 31.12.24	800.000	7.326.225	3.539.043	69.321.099	80.986.367

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom, sat anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.129.591	0
Pensioner	170.342	0
Andre omkostninger til social sikring	5.086	0
I alt	1.305.019	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	251.676	169.325
Øvrige finansielle indtægter	1.666.137	1.515.584
I alt	1.917.813	1.684.909
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	523.110	249.589
Øvrige finansielle omkostninger	4.390.123	4.246.792
I alt	4.913.233	4.496.381

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.894.000	94.265.000	105.892.032	107.522.668
Gæld til øvrige kreditinstitutter	27.000	904.000	1.000.892	1.026.663
I alt	1.921.000	95.169.000	106.892.924	108.549.331

Herudover er der tinglyst i ejendommen Danmarksgade 31 og Danmarksgade 14 pantebrev på hhv. t.DKK 1.188 og t.DKK 812 med kontant kursværdi på hhv. t.DKK 776 og t.DKK 311 pr. 31.12.24. Forpligtelsen på t.DKK 1.188 påhviler staten og vedrører de tabsgivende omkostninger i forbindelse med offentligt byfornyelse.

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	185.400.000	4.002.818	189.402.818
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.873.082	0	1.873.082
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-1.185.513	-1.185.513

6. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Investeringsejendomme

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme, bortset fra ejendomme på Beddingen, er baseret på et forventet afkastkrav på 4,48-6,54%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen Beddingen 7B er af nyere opførelse og øvrige lejligheder på beliggenheden handles fortsat, således der er et aktivt marked. Dagsværdien er derfor fastsat med udgangspunkt i aktuelle priser på et aktivt marked for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og i samme vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter på ikke udlejede arealer. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Renteswaps

Selskabets værdiansættelse af renteswaps til dagsværdi tager udgangspunkt i indfrielsesværdien oplyst af pengeinstitut. Ved værdiansættelsen tages højde for selskabets egen kreditrisiko, herunder sikkerhed for bankens tilgodehavende og selskabets egen kreditværdighed.

7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede realkreditlån. Renteswaps har en hovedstol på henholdsvis 30 mio. DKK, 15 mio. DKK og 10 mio. DKK og en løbetid på 5-7 år til udløb henholdsvis 28.09.29, 28.06.30 og 30.06.31. Renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 4.002. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 1.520, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswaps er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

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.

Der er afgivet støtteerklæring til fordel for datterselskabet IJEEP8 ApS, maksimeret til t.DKK 4.578.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 105.892 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 182.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.150, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 56.650. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Yderligere har ejerforeningerne i Rendburgsgade 18 og Beddingen pant i førnævnte ejendomme. Ejerpantebreve udgør t.DKK 260.

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
M.F.J. Holding ApS, Aalborg	100% ejerskab/stemmeandele
Jeannette Jørgensen	Via ejerandel i M.F.J Holding ApS
Mogens Jørgensen	Via ejerandel i M.F.J Holding ApS

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden M.F.J. Holding ApS, Aalborg.

11. 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

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.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og 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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

11. 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 finansiel 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

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.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 nettorealisationsværdi.

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.