

Source A/S

Niels Ebbesens Vej 17, 1911 Frederiksberg C
CVR-nr. 70 67 51 10

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.09.21

Kim Gordon
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

Selskabet

Source A/S
Niels Ebbesens Vej 17
1911 Frederiksberg C
Danmark
Telefon: 25 23 19 19
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 70 67 51 10
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Kim Gordon

Bestyrelse

Kim Lindgren Knudsen
Kim Gordon
Morten Nielsen
Ivan Bjerg-Larsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Source Logistics A/S (solgt pr. 01.12.20), Brøndby
Source IT Company A/S, Brøndby
Immeln Bo & Fritid AB, Immeln
ID Connetc A/S, Brøndby (DK)

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 for Source 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. 30.04.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 2. september 2021

Direktionen

Kim Gordon

Bestyrelsen

Kim Lindgren Knudsen
Formand

Kim Gordon

Morten Nielsen

Ivan Bjerg-Larsen

Til kapitalejeren i Source A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Source A/S for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 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.

Søborg, den 2. september 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed af egne ejendomme, finansierings- og investeringsvirksomhed samt begrænset omfang handel. Herudover udøves holding aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.20 - 30.04.21 udviser et resultat på DKK 10.175.209 mod DKK 765.257 for tiden 01.05.19 - 30.04.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 41.127.141.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat er meget tilfredsstillende, men også stærkt påvirket af enkeltstående særlige poster.

Datteselskabet Source Logistics A/S er solgt i december 2020 med en regnskabsmæssig gevinst på over 4 mill. Selskabets erhversejendom på Frederiksberg er værdijusteret med 7 mill. til ialt 32 mill.

Selskabets værdipapirer har opnået en kursstigning på over 1 mill. og Selskabets svenske selskab har ligeledes bidraget positivt med over 1 mill.

ID Connect A/S som udvikler softwareprogrammer er forsat under opbygning og der er udgiftsført en andel af driftsunderskudet på 0,6 mill. Source A/S ejer 65% af dette selskab og har store forventninger til indtjeningen i ID Connect A/S de kommende år. Der er pt. investeret over 7 mill. i IDC.

Driften af udlejningsejendommen er negativ påvirket med ca 0,5 mill. pga. den tidligere erhvervslejers konkurs i november 2020 - En ny lejer er på plads fra 1. juli 2021.

Der har i datterselskabet Source IT Company A/S ikke været nogen særlige driftsaktiviteter i det forgangne regnskabsår – bestyrelsen vurderer pt. dette selskabs fremtidige virke.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Bruttoresultat	-613.965	641.372
2	Personaleomkostninger	-604.273	-439.257
	Resultat før af- og nedskrivninger	-1.218.238	202.115
	Resultat før dagsværdireguleringer	-1.218.238	202.115
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.000.000	0
	Resultat af primær drift	5.781.762	202.115
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.538.336	418.299
4	Andre finansielle indtægter	1.576.007	365.238
	Andre finansielle omkostninger	-110.668	-117.793
	Resultat før skat	11.785.437	867.859
	Skat af årets resultat	-1.610.228	-102.602
	Årets resultat	10.175.209	765.257

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.538.336	418.299
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	5.436.873	146.958
I alt	10.175.209	765.257

Note	AKTIVER	30.04.21	30.04.20
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	32.400.000	25.400.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	32.400.000	25.400.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.056.299	6.513.531
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.003.237	4.592.547
	Finansielle anlægsaktiver i alt	12.059.536	11.106.078
	Anlægsaktiver i alt	44.459.536	36.506.078
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.450	800.000
	Tilgodehavende selskabsskat	122.419	119.060
	Andre tilgodehavender	39.434	453.750
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	250.000	250.000
	Periodeafgrænsningsposter	32.147	33.223
	Tilgodehavender i alt	465.450	1.656.033
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.027.587	2.792.838
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	6.027.587	2.792.838
	Likvide beholdninger	4.281.407	2.718.839
	Omsætningsaktiver i alt	10.774.444	7.167.710
	Aktiver i alt	55.233.980	43.673.788

PASSIVER

Note	30.04.21 DKK	30.04.20 DKK
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.645.157	4.026.143
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	250.000	250.000
Overført resultat	36.031.984	25.444.584
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Egenkapital i alt	41.127.141	30.920.727
Hensættelser til udskudt skat	3.868.035	2.257.807
Hensatte forpligtelser i alt	3.868.035	2.257.807
⁸ Gæld til realkreditinstitutter	9.715.000	9.715.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.715.000	9.715.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	26.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.668	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	343.410
Deposita	75.000	234.482
Anden gæld	195.136	175.862
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	523.804	780.254
Gældsforpligtelser i alt	10.238.804	10.495.254
Passiver i alt	55.233.980	43.673.788

⁹ Oplysninger om dagsværdi

¹⁰ Eventualforpligtelser

¹¹ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

¹² Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.05.19 - 30.04.20					
Saldo pr. 01.05.19	1.000.000	3.604.694	250.000	25.314.550	150.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-13.774	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-150.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	16.924	0	-16.924	0
Forslag til resultatdisponering	0	418.299	0	146.958	200.000
Saldo pr. 30.04.20	1.000.000	4.026.143	250.000	25.444.584	200.000
Egenkapitalopgørelse for 01.05.20 - 30.04.21					
Saldo pr. 01.05.20	1.000.000	4.026.143	250.000	25.444.584	200.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	231.205	0	0	0
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-300.000	0	300.000	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-200.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-4.850.527	0	4.850.527	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.538.336	0	5.436.873	200.000
Saldo pr. 30.04.21	1.000.000	3.645.157	250.000	36.031.984	200.000

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.039.412	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	598.864	433.864
Andre omkostninger til social sikring	5.409	5.393
I alt	604.273	439.257
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.538.336	418.299
---	-----------	---------

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	346.562	257.266
Renteindtægter i øvrigt	23.411	33.990
Valutakursgevinster	5.219	0
Øvrige finansielle indtægter	1.200.815	73.982
I alt	1.576.007	365.238

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.05.20	11.696.224	46.706
Kostpris pr. 30.04.21	11.696.224	46.706
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.20	0	-46.706
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.21	0	-46.706
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.20	13.703.776	0
Dagsværdireguleringer i året	7.000.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.21	20.703.776	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.21	32.400.000	0

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.05.20	2.290.058
Tilgang i året	30.000
Afgang i året	-635.051
Kostpris pr. 30.04.21	1.685.007
Opskrivninger pr. 01.05.20	4.223.473
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	231.205
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-4.850.528
Årets resultat fra kapitalandele	5.067.142
Udbytte relateret til kapitalandele	-300.000
Opskrivninger pr. 30.04.21	4.371.292
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.20	-197.330
Årets resultat fra kapitalandele	-528.806
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	726.136
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.21	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.21	6.056.299

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Datterivirksomheder:				
Source Logistics A/S (solgt pr. 01.12.20), Brøndby	100%	0	0	0
Source IT Company A/S, Brøndby	100%	741.173	13.308	741.173
Immeln Bo & Fritid AB, Immeln	100%	5.315.126	1.302.643	5.315.126
ID Connetc A/S, Brøndby (DK)	65%	-1.117.134	-788.250	-726.137

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.05.20	3.866.411
Tilgang i året	3.136.826
Afgang i året	-1.000.000
Kostpris pr. 30.04.21	6.003.237
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.21	6.003.237

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.21	Gæld i alt 30.04.20
Gæld til realkreditinstitutter	9.715.000	9.715.000	9.715.000
I alt	9.715.000	9.715.000	9.715.000

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede Investerings- værdipapirer og ejendomme kapitalandele		I alt
Dagsværdi pr. 30.04.21	32.400.000	6.027.587	38.427.587
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.000.000	1.002.294	8.002.294

Der er tale om en blandet ejendom. Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Dagsværdien er vurderet ud fra et forventet normaliseret driftsresultat og et normalt afkastkrav på 3,25-4,0 %, samt ud fra m2 prisen for tilsvarende bygninger i området. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen et ledige erhvervslejemål. Efterfølgende er der sket genudlejning, således at der indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

I beregningen er indlagt tomgangsleje.

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

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.715 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 32.000.

12. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.05.20	250.000
Rente	11.250
Indbetalt i årets løb	-11.250
Kostpris pr. 30.04.21	250.000

13. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde kon-

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

cernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

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 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

Afskrivninger på 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

13. 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

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.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Færdiggjorte udviklingsprojekter og udviklingsprojekter under udførselse

Udviklingsprojekter indregnes i balancen, hvor projektet tilsigter at udvikle et bestemt produkt eller en bestemt proces, som selskabet har til hensigt at fremstille henholdsvis benytte i produktionen. Udviklingsprojekter måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder lønninger og afskrivninger, der direkte eller indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere udviklingsprojekter i udviklingsperioden indregnes ikke i kostprisen. Øvrige udviklingsprojekter og udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år, de afholdes.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært baseret på brugstider, der er vurderet til 7 år.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

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.

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillelsen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.

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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.