BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Invebo ApS

Alstrup Strandvej 2 B, 4840 Nørre Alslev
CVR-nr. 36 68 56 54

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.12.24

Lars Wittendorff Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 23

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Invebo ApS
Alstrup Strandvej 2 B
4840 Nørre Alslev
Hjemsted: Guldborgsund
CVR-nr.: 36 68 56 54
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

direktør Jan Lyngby Sørensen
direktør Christian Sommer Sørensen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Invebo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 2. december 2024

Direktionen

Jan Lyngby Sørensen
direktør

Christian Sommer Sørensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Invebo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Invebo ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F, den 2. december 2024

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Glenn Hartmann
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32173

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i i udlejning af såvel erhvervsejendomme som private boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 1.446.359 mod DKK 2.367.023 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 61.477.605.

Ledelsen finder årets mindre resultat tilfredsstillende.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 var et positivt resultat. Målsætningen blev opfyldt.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år, idet lejemålene i selskabet i stort omfang er lejet ud.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	**8.838.843**	**9.087.898**
1	Personaleomkostninger	-3.195.238	-2.835.598
	Resultat før dagsværdireguleringer	**5.643.605**	**6.252.300**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-121.434	-86.119
	Resultat af primær drift	**5.522.171**	**6.166.181**
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	1.608
2	Andre finansielle indtægter	125.378	157.171
3	Andre finansielle omkostninger	-3.789.829	-3.285.558
	Resultat før skat	**1.857.720**	**3.039.402**
	Skat af årets resultat	-411.361	-672.379
	Årets resultat	**1.446.359**	**2.367.023**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.446.359	2.367.023
I alt	**1.446.359**	**2.367.023**

Balance

AKTIVER

Note		30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
	Investeringsejendomme	174.340.000	163.330.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	20.111.192	10.487.707
	Materielle anlægsaktiver i alt	**194.451.192**	**173.817.707**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	32.500	32.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**32.500**	**32.500**
	Anlægsaktiver i alt	**194.483.692**	**173.850.207**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.456	506.588
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.594.479	801.466
	Andre tilgodehavender	2.749.542	5.294.335
	Periodeafgrænsningsposter	195.189	0
	Tilgodehavender i alt	**9.543.666**	**6.602.389**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	37.520	37.520
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**37.520**	**37.520**
	Likvide beholdninger	**965.022**	**2.154.679**
	Omsætningsaktiver i alt	**10.546.208**	**8.794.588**
	Aktiver i alt	**205.029.900**	**182.644.795**

Balance

PASSIVER

Note		30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	61.427.605	59.981.246
	Egenkapital i alt	**61.477.605**	**60.031.246**
	Hensættelser til udskudt skat	8.681.677	8.580.249
	Hensatte forpligtelser i alt	**8.681.677**	**8.580.249**
4	Gæld til realkreditinstitutter	78.924.806	74.435.515
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	13.351.762	13.330.101
4	Deposita	2.842.338	2.736.161
4	Selskabsskat	309.712	276.640
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**95.428.618**	**90.778.417**
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.323.808	3.571.700
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.335.896	1.395.014
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.410.749	66.125
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.586.455	16.283.787
	Selskabsskat	276.640	661.121
	Anden gæld	1.153.303	847.804
	Periodeafgrænsningsposter	355.149	429.332
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**39.442.000**	**23.254.883**
	Gældsforpligtelser i alt	**134.870.618**	**114.033.300**
	Passiver i alt	**205.029.900**	**182.644.795**

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Eventualforpligtelser
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	50.000	59.981.246	60.031.246
Forslag til resultatdisponering	0	1.446.359	1.446.359
Saldo pr. 30.09.24	50.000	61.427.605	61.477.605

Pengestrømsopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Årets resultat	**1.446.359**	**2.367.023**
9	Reguleringer	4.197.247	3.885.277
	Forskydning i driftskapital		
	Tilgodehavender	-2.941.277	269.656
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.344.624	16.125
	Andre driftsafledte gældsforpligtelser	15.640.161	872.924
	Pengestrømme fra driften før finansielle poster	**19.687.114**	**7.411.005**
	Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	124.373	156.910
	Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.764.571	-3.250.850
	Betalt selskabsskat	-661.342	54.060
	Pengestrømme fra driften	**15.385.574**	**4.371.125**
	Køb af materielle anlægsaktiver	-20.754.919	-5.600.333
	Modtaget udbytte	1.005	261
	Pengestrømme fra investeringer	**-20.753.914**	**-5.600.072**
	Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	7.423.480	4.158.055
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.517.975	-2.424.153
	Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	1.220.869
	Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-726.822	-1.379.481
	Pengestrømme fra finansiering	**4.178.683**	**1.575.290**
	Årets samlede pengestrømme	**-1.189.657**	**346.343**
	Likvide beholdninger ved årets begyndelse	2.154.679	1.808.336
	Likvide beholdninger ved årets slutning	**965.022**	**2.154.679**
	Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
	Likvide beholdninger	965.022	2.154.679
	I alt	**965.022**	**2.154.679**

	2023/24 DKK	2022/23 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	2.793.859	2.504.970
Pensioner	286.737	215.522
Andre omkostninger til social sikring	77.076	82.858
Andre personaleomkostninger	37.566	32.248
I alt	3.195.238	2.835.598
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	5

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	106.938	106.148
Øvrige finansielle indtægter	18.440	51.023
I alt	125.378	157.171

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	895.315	427.972
Renteomkostninger i øvrigt	2.869.256	2.822.878
Øvrige finansielle omkostninger	25.258	34.708
I alt	3.789.829	3.285.558

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	2.621.808	68.447.147	81.546.614	76.627.215
Gæld til øvrige kreditinstitutter	702.000	10.264.733	14.053.762	14.710.101
Deposita	0	0	2.842.338	2.736.161
Selskabsskat	0	0	309.712	276.640
I alt	3.323.808	78.711.880	98.752.426	94.350.117

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.24	174.340.000	37.520
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-121.434	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Selskabets ejendomsportefølje består af 51 ejendomme omfattende 4 erhvervsejendomme og 47 beboelsesejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på mio. DKK 8,5 og et afkastkrav på 4,94 - 5,04% for beboelsesejendomme og 6,25 - 6,27% for erhvervsejendomme. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i leje-kontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på stort set 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.

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.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.787.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernforbundne virkomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.601.

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. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Jan Sørensen ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 82.214 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 139.120.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.228, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 156.440 samt materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.436. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter.

8. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Jan Sørensen ApS, Guldborgsund.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK

9. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	121.434	86.119
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-1.608
Finansielle indtægter	-125.378	-157.171
Finansielle omkostninger	3.789.829	3.285.558
Skat af årets resultat	411.361	672.379
Øvrige reguleringer	1	0
I alt	4.197.247	3.885.277

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter 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 udlejning af arbejdskraft, lønrefusioner samt gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. 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 andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

10. 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.

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.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.