

Liseborg ApS

Gl. Skivevej 76A, 8800 Viborg
CVR-nr. 33 08 04 76

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.25

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 24

Selskabet

Liseborg ApS
Gl. Skivevej 76A
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 33 08 04 76
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Benny Tolstrup
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Viborg Baneby ApS, Viborg
Sct. Mathias Invest ApS, Viborg
Kongenshus Invest ApS, Viborg
KTH Handel og Invest ApS, Viborg

Associeret virksomhed

Urban Way ApS, Viborg

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. juni 2025

Direktionen

Benny Tolstrup

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Liseborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Liseborg ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Viborg, den 4. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	2.189.358	1.860.333
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	417.822	9.061.341
	Resultat af primær drift	2.607.180	10.921.674
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.501.487	1.333.945
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.684.972	-583.885
5	Andre finansielle indtægter	482.347	472.473
6	Andre finansielle omkostninger	-2.120.212	-1.794.806
	Resultat før skat	6.155.774	10.349.401
7	Skat af årets resultat	-224.600	-2.111.773
	Årets resultat	5.931.174	8.237.628

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.186.459	750.060
Overført resultat	744.715	7.487.568
I alt	5.931.174	8.237.628

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	26.906.600	26.370.000
8	Materielle anlægsaktiver i alt	26.906.600	26.370.000
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.086.321	7.581.043
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	21.121.087	19.436.115
10	Andre tilgodehavender	692.005	876.784
	Finansielle anlægsaktiver i alt	36.899.413	27.893.942
	Anlægsaktiver i alt	63.806.013	54.263.942
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.328.791	7.979.870
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	3.665.500
	Tilgodehavende selskabsskat	539.583	171.957
	Andre tilgodehavender	74.753	74.753
11	Tilgodehavender i alt	8.943.127	11.892.080
	Omsætningsaktiver i alt	8.943.127	11.892.080
	Aktiver i alt	72.749.140	66.156.022

PASSIVER			
Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.183.498	5.997.039
	Overført resultat	14.908.109	14.163.394
	Egenkapital i alt	26.216.607	20.285.433
	Hensættelser til udskudt skat	2.642.531	2.491.021
	Hensatte forpligtelser i alt	2.642.531	2.491.021
12	Gæld til realkreditinstitutter	13.870.294	10.374.710
12	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	873.301
12	Deposita	360.000	360.000
12	Anden gæld	19.500.000	19.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.730.294	31.108.011
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.559.658	1.220.847
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.507.717	1.910.299
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.749.006	1.759.777
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.053.762	173.026
	Deposita	153.510	153.510
	Selskabsskat	78.192	395.780
	Anden gæld	4.057.863	6.658.318
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.159.708	12.271.557
	Gældsforpligtelser i alt	43.890.002	43.379.568
	Passiver i alt	72.749.140	66.156.022
13	Oplysninger om dagsværdi		
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	125.000	5.246.979	6.675.826
Forslag til resultatdisponering	0	750.060	7.487.568
Saldo pr. 31.12.23	125.000	5.997.039	14.163.394
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	5.997.039	15.498.190
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-1.334.796
Korrigeret saldo pr. 01.01.24	125.000	5.997.039	14.163.394
Forslag til resultatdisponering	0	5.186.459	744.715
Saldo pr. 31.12.24	125.000	11.183.498	14.908.109

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:	2024 DKK
Negativ goodwill	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.603.057
I alt		2.603.057

Selskabet har i forbindelse med erhvervelse af et datterselskab realiseret negativ goodwill på t.DKK 2.603.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	2024 DKK	2023 DKK
--	-------------	-------------

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.501.487	1.333.945
I alt	3.501.487	1.333.945

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.684.972	-108.889
Nedskrivning på goodwill	0	-474.996
I alt	1.684.972	-583.885

	2024	2023
	DKK	DKK

5. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	456.610	442.426
Øvrige finansielle indtægter	25.737	30.047
I alt	482.347	472.473

6. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.689	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.082.523	1.794.806
I alt	2.120.212	1.794.806

7. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	73.090	1.893.827
Årets regulering af udskudt skat	151.510	217.946
I alt	224.600	2.111.773

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	16.788.371
Tilgang i året	118.778
Kostpris pr. 31.12.24	16.907.149
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	9.581.629
Dagsværdireguleringer i året	417.822
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	9.999.451
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	26.906.600
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	16.907.149

9. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	1.000.120	20.020.000
Tilgang i året	4.003.791	0
Afgang i året	0	-474.996
Kostpris pr. 31.12.24	5.003.911	19.545.004
Opskrivninger pr. 01.01.24	6.580.923	-108.889
Årets resultat fra kapitalandele	3.501.487	1.684.972
Opskrivninger pr. 31.12.24	10.082.410	1.576.083

9. Kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	-474.996
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	474.996
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	15.086.321	21.121.087
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.24	876.784
Afgang i året	-184.779
Kostpris pr. 31.12.24	692.005
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	692.005

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

11. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	5.025.000	5.725.605
---	-----------	-----------

12. 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	705.038	11.168.672	14.575.332	10.849.804
Gæld til øvrige kreditinstitutter	854.620	0	854.620	1.619.054
Deposita	0	0	360.000	360.000
Anden gæld	0	19.500.000	19.500.000	19.500.000
I alt	1.559.658	30.668.672	35.289.952	32.328.858

13. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	26.906.600
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	417.822

13. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabets ejendomme er beliggende i Viborg og omegn og består både af bolig- og erhvervsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.055 og et afkastkrav på 4,70-5,25% for bolig og 9,50% for erhverv. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

14. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.575.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 139.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 78 på balancedagen, hvoraf t.DKK -461 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.919, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.880.

Under tilgodehavende hos tilknyttede selskaber er indregnet et udlån på t.DKK 5.025. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for dette udlån overfor dattervirksomhedens gæld til kredit-institut, der pr. 31.12.24 udgør t.DKK 898.

16. 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 koncernregnskab.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2023.

Manglende indregning af omkostninger på tidligere solgt ejendom:

Selskabet har i 2023 solgt en ejendom, men ved opgørelsen af avancen ved salg af ejendommen mangler indregning af andel af kommunale omkostninger til vejbidrag på t.DKK 1.711. Avancen ved salget af ejendommen er som konsekvens heraf korrigeret. Rettelsen af fejlen har en negativ påvirkning på resultatet før skat for 2023 på t.DKK 1.711 og en reduktion af årets skat på t.DKK 376. Samlet set medfører korrektionen en negativ påvirkning på resultatet for 2023 på t.DKK 1.335. Pr. 31.12.23 reduceres egenkapitalen med t.DKK 1.335. Fejlen påvirker ikke balancesummen pr. 31.12.23.

Sammenligningstal for 2023 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

Ejendomsomkostninger

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.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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.

16. 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.

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 og associerede 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.

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.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventuel forpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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. 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.

16. 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 nettorealiseringsværdi.