

E. Nord Ejendomme ApS

Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro
CVR-nr. 39 07 26 96

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. marts 2025

Ronnie Stern Christensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-18

Selskabsoplysninger

Selskabet	E. Nord Ejendomme ApS Torngårdsvej 104 9440 Aabybro CVR-nr.: 39 07 26 96 Stiftet: 8. november 2017 Kommune: Jammerbugt Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Tom Sandahl Jakobsen Ronnie Stern Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for E. Nord Ejendomme 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 14. marts 2025

Direktion:

Tom Sandahl Jakobsen

Ronnie Stern Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i E. Nord Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E. Nord Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aabybro, den 14. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Bang
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46608

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 666 tkr. mod et underskud sidste år på 4.833 tkr., og virksomhedens balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på 4.667 tkr.

Virksomheden gennemførte en fusion af tre søsterselskaber pr. 1. oktober 2023. De fusionerede selskaber omfatter Rhys Have, Aabybro ApS, Østergade 6, Aabybro ApS og Postvænget 2, Aabybro ApS som det fortsættende selskab. Selskabet har herefter foretaget en navneændring til E. Nord Ejendomme ApS.

Formålet med fusionen var at samle lignende aktiviteter i de tre selskaber i ét selskab. Fusionen har medført en konsolidering af aktiver og passiver samt en stigning i anpartskapitalen med nom. 1.000 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter status indgået nye aftaler med realkreditinstitut om belåning af lejlighederne med yderligere 10 mio. kr. i realkreditlån.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder i øvrigt af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		2.341.554	440.753
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger		-55.896	7.950
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-339.358	-3.347.136
Driftsresultat		1.946.300	-2.898.433
Andre finansielle indtægter	1	94.065	77.714
Andre finansielle omkostninger	2	-2.888.884	-3.348.505
Resultat før skat		-848.519	-6.169.224
Skat af årets resultat	3	182.319	1.336.012
Årets resultat		-666.200	-4.833.212
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-666.200	-4.833.212
I alt		-666.200	-4.833.212

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		57.020.000	42.587.095
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		2.296.510	2.296.510
Materielle anlægsaktiver	4	59.316.510	44.883.605
Anlægsaktiver		59.316.510	44.883.605
Projektbeholdning		0	18.245.652
Varebeholdninger		0	18.245.652
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.709	227.227
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.858.759	1.768.290
Udskudte skatteaktiver		762.577	580.258
Andre tilgodehavender		106.109	11.776
Tilgodehavende selskabsskat		635.764	752.762
Periodeafgrænsningsposter		5.000	44.000
Tilgodehavender		3.407.918	3.384.313
Likvide beholdninger		150.010	176.913
Omsætningsaktiver		3.557.928	21.806.878
Aktiver		62.874.438	66.690.483

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		51.000	50.000
Overført resultat		4.616.469	5.283.669
Egenkapital		4.667.469	5.333.669
Andre hensatte forpligtelser	5	400.000	550.000
Hensatte forpligtelser		400.000	550.000
Gæld til realkreditinstitutter		22.425.553	22.896.795
Selskabsskat		0	17.480
Deposita		903.768	770.650
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.329.321	23.684.925
Gæld til realkreditinstitutter		648.380	787.997
Gæld til pengeinstitutter		8.249.016	10.524.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.720	130.362
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.436.073	21.635.715
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		539.986	1.123.115
Selskabsskat		0	643.209
Anden gæld		4.514.935	2.169.780
Periodeafgrænsningsposter		7.538	107.500
Kortfristede gældsforpligtelser		34.477.648	37.121.889
Gældsforpligtelser		57.806.969	60.806.814
Passiver		62.874.438	66.690.483

Eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling	9
Medarbejderforhold	10

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. september 2023	50.000	2.327.300	2.377.300
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed	1.000	2.955.369	2.956.369
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2023	51.000	5.282.669	5.333.669
Forslag til resultatdisponering		-666.200	-666.200
Egenkapital 30. september 2024	51.000	4.616.469	4.667.469

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	90.469	77.442
Finansielle indtægter i øvrigt	3.596	272
	94.065	77.714

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.053.708	1.126.691
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.835.176	2.221.814
	2.888.884	3.348.505

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-634.729
Regulering af udskudt skat	-182.319	-701.283
	-182.319	-1.336.012

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. oktober 2023	45.565.937	2.296.510
Tilgang	11.750	0
Afgang	-4.655	0
Kostpris 30. september 2024	45.573.032	2.296.510
Overførsel	-14.765.172	
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	-14.765.172	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	-2.978.841	0
Årets værdireguleringer	-339.363	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024	-3.318.204	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	57.020.000	2.296.510

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning	Erhverv
Dagsværdi 30. september 2024	29.198.000	27.822.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-705.198	365.840

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aabybro og består af flere ejendomme til hhv. boligudlejning til privat og erhverv. Der er i alt 6 erhvervslejemål og 12 boliglejemål.

Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi, som fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og en individuel fastsat afkastsats. Derudover skeles til salgspriser på sammenlignelige ejendomme i området.

Det forventede driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre henholdsvis 1.698 tkr. for erhvervslejemål og 1.388 tkr. for boliglejemål, hvilket bygger på den leje, som selskabet forventer at realisere. Der er hertil foretaget skøn på vedligeholdelses- samt årlige driftsomkostninger.

Den anvendte afkastsats til beregningen er ved erhvervslejemål fastlagt til mellem 6,00 - 6,50 %, og ved boliglejemål fastlagt på mellem 4,75 - 5,00 %. Den er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed og ejendommenes stand.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt kan ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene. En forhøjelse af afkastkravet vedr. erhvervslejemål på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.109 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.203 tkr. En forhøjelse af afkastkravet vedr. boliglejemål på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.346 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.486 tkr.

	2024 kr.	2023 kr.
5 Andre hensatte forpligtelser		
0-1 år	400.000	550.000

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	23.073.933	648.380	19.723.964	23.684.792
Selskabsskat	0	0	0	17.480
Deposita	903.768	0	0	770.650
	23.977.701	648.380	19.723.964	24.472.922

Noter

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har en verserende sag med en underentreprenør på et mindre beløb. Sagens endelige udfald afhænger af endelig afklaring, men ledelsen har vurderet, at der ikke skal indregnes en hensættelse herpå.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ejendomsudvikling Nord A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 23.237 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 57.020 tkr.

Til sikkerhed for gæld til banker er der deponeret ejerpantebrev på en nom. værdi af 10.000 tkr. med sikkerhed i projektbeholdninger, investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på 57.020 tkr. Gælden udgør 8.249 tkr. pr. 30. september 2024.

Der er udstedt ejerpantebreve på en nom. værdi af 210 tkr. for mellemværende med ejerforeninger, der giver pant i ejerlejligheder og erhvervslejemål på Postvænget 2, Rolighedsvej 6 samt Aabybrocenteret 5 og 7, Aabybro. Den regnskabsmæssige værdi af ejerlejligheder og erhvervslejemål udgør 57.020 tkr.

Selskabet har indestående likvider på deponeringskonti. De deponerede midler udgør 150 tkr. pr. 30. september 2024.

9 | Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

	2023/24	2022/23
10 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E. Nord Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Fusion af søsterselskaber

Pr. 1. oktober 2023 har virksomheden gennemført en fusion af tre søsterselskaber. De fusionerede selskaber omfatter Rhys Have, Aabybro ApS, Østergade 6, Aabybro ApS og Postvænget 2, Aabybro ApS som det fortsættende selskab. Selskabet har herefter foretaget en navneændring til E. Nord Ejendomme ApS.

Formålet med fusionen var at samle lignende aktiviteter i de tre selskaber i ét selskab. Regnskabsmæssigt er fusionen behandlet som en sammenlægning af de tre selskaber. Aktiver og passiver fra de fusionerede selskaber er indregnet til deres bogførte værdier på fusionstidspunktet. Der er ikke opstået goodwill i forbindelse med fusionen.

For at sikre sammenlignelighed er sammenligningstallene i resultatopgørelsen, balancen og noterne tilpasset, så de afspejler den sammenlagte enhed, som om fusionen havde fundet sted ved begyndelsen af det tidligste præsenterede regnskabsår. Dette betyder, at sammenligningstallene for 2022/23 er omarbejdet til at inkludere de fusionerede selskabers aktiviteter.

Aktiver og passiver er værdiansat i overensstemmelse med de hidtil anvendte regnskabsprincipper. Der er ikke foretaget ændringer i værdiansættelsesmetoderne som følge af fusionen.

De konsoliderede regnskabstal præsenteres som én enhed, og alle interne mellemværender mellem de fusionerede selskaber er elimineret i konsolideringen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets omsætning omfatter årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Indtægter fra salg af ejendomme og projektbeholdninger, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og videresalg. Projektbeholdningerne måles til kostpris. I tilfælde hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser samt udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.