

Ejendomsinvestering Danmark ApS

Gl. Strandvej 216, 3050 Humlebæk
CVR-nr. 35 03 61 05

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.02.18

Hanne Margrethe Tandrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

Selskabet

Ejendomsinvestering Danmark ApS
Gl. Strandvej 216
3050 Humlebæk
Hjemsted: Humlebæk
CVR-nr.: 35 03 61 05
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Kristensen
Andreas C. Tandrup

Bestyrelse

Tage Sand
Andreas C. Tandrup
Hanne Margrethe Tandrup
Anja Toftegaard Kristensen
Vibeke Tandrup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendomsinvestering Danmark 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 12. februar 2018

Direktionen

Lars Kristensen

Andreas C. Tandrup

Bestyrelsen

Tage Sand
Formand

Andreas C. Tandrup

Hanne Margrethe Tandrup

Anja Toftegaard Kristensen

Vibeke Tandrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsinvestering Danmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvestering Danmark ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 34079

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være mellemlid mellem bygherre og entreprenør i forbindelse med opførelse af bygninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

En væsentlig andel af værdien af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder består af ejendomsselskaber, hvori investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi baseret på en indtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdier på investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en indtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede afkast på ejendommene. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen. Ledelsen har fastsat afkastkrav på 4,01% - 5,40%."

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 24.759.919 mod DKK -4.512.400 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 41.772.341.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets resultat er fremkommet ved opskrivning af værdien af kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber, baseret på tilbud dateret 02.01.18 fra ekstern investor, og underskrevet betinget salgsaftale dateret 22.01.18 - med overtagelse af samtlige anparter i selskabet pr. 13.04.18.

Ledelsen forventer, at ovenstående salg af selskabets anparter gennemføres med closing pr. 13.04.18, hvilket vil medføre væsentlige ændringer i selskabets bestyrelse og direktion samt balance, med tilkøb af øvrige ejendomsselskaber, som for nærværende ejes af den nuværende ejerkreds.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der, udover ovenstående, ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttotab	-2.520.740	-321.686
2	Personaleomkostninger	-178.510	-875.060
	Resultat før af- og nedskrivninger	-2.699.250	-1.196.746
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.391.623	-2.612.840
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.921.622	-900.941
5	Andre finansielle indtægter	2.036.625	1.652.526
6	Andre finansielle omkostninger	-1.972.923	-1.747.542
	Resultat før skat	24.677.697	-4.805.543
	Skat af årets resultat	82.222	293.143
	Årets resultat	24.759.919	-4.512.400

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	25.266.652	-3.530.407
Overført resultat	-506.733	-981.993
I alt	24.759.919	-4.512.400

AKTIVER			
Note		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.517.503	12.269.099
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.768.979	9.872.214
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	9.233.226	6.311.604
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	24.652.315	23.448.050
Finansielle anlægsaktiver i alt		85.172.023	51.900.967
Anlægsaktiver i alt		85.172.023	51.900.967
	Udskudt skatteaktiv	62.057	72.562
	Tilgodehavende selskabsskat	236.228	220.581
	Andre tilgodehavender	255.066	25.409
Tilgodehavender i alt		553.351	318.552
8	Likvide beholdninger	5.905.499	4.041.157
Omsætningsaktiver i alt		6.458.850	4.359.709
Aktiver i alt		91.630.873	56.260.676

PASSIVER			
		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.021.129	17.754.477
	Overført resultat	-1.328.788	-822.055
	Egenkapital i alt	41.772.341	17.012.422
9	Ansvarlig lånekapital	41.841.450	33.686.511
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.841.450	33.686.511
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.330.338	79.751
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.019.276	814.857
	Gæld til associerede virksomheder	769.482	732.840
	Anden gæld	4.897.986	3.934.295
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.017.082	5.561.743
	Gældsforpligtelser i alt	49.858.532	39.248.254
	Passiver i alt	91.630.873	56.260.676

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	80.000	21.284.884	159.938
Forslag til resultatdisponering	0	-3.530.407	-981.993
Saldo pr. 31.12.16	80.000	17.754.477	-822.055
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	80.000	17.754.477	-822.055
Forslag til resultatdisponering	0	25.266.652	-506.733
Saldo pr. 31.12.17	80.000	43.021.129	-1.328.788

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

En væsentlig andel af værdien af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder består af ejendomsselskaber, hvori investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi baseret på en indtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdier på investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en indtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede afkast på ejendommene. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen. Ledelsen har fastsat afkastkrav på 4,01% - 5,40%.

	2017 DKK	2016 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	125.999	634.532
Pensioner	19.080	109.080
Andre omkostninger til social sikring	10.220	58.580
Andre personaleomkostninger	23.211	72.868
I alt	178.510	875.060
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	22.497.916	-2.612.840
Afskrivning på goodwill	-84.031	0
Gevinster ved salg af tilknyttede virksomheder	1.977.738	0
I alt	24.391.623	-2.612.840

	2017 DKK	2016 DKK
--	-------------	-------------

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	2.921.622	-900.941
I alt	2.921.622	-900.941

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.036.625	1.646.526
Øvrige finansielle indtægter	0	6.000
I alt	2.036.625	1.652.526

6. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.969.454	1.745.001
Øvrige finansielle omkostninger	3.469	2.541
I alt	1.972.923	1.747.542

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	809.599	1
Afgang i året	-80.000	0
Kostpris pr. 31.12.17	729.599	1
Opskrivninger pr. 01.01.17	11.627.562	6.311.603
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-85.481	0
Årets resultat fra kapitalandele	22.497.916	2.921.622
Opskrivninger pr. 31.12.17	34.039.997	9.233.225
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-168.062	0
Afskrivninger på goodwill	-84.031	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-252.093	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	34.517.503	9.233.226
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.17 med	168.064	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Datterivirksomheder:				
Lyngbyvej 172 ApS, Humlebæk	100%	25.763.576	15.439.869	25.763.576
Hillerødgade 36 ApS, Humlebæk	100%	8.194.801	8.133.227	8.194.801
EIDK Byg ApS, Humlebæk	100%	203.250	-593.823	203.250
EIDK Lejligheder ApS, Humlebæk	100%	118.184	-383.056	118.184
OVASIO ApS, København	100%	69.628	-98.301	69.628

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Associerede virksomheder:				
Frederiksborgvej 73 ApS, Hillerød	48%	19.235.885	6.086.712	9.233.225

8. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er DKK 4.000.000 deponeret til sikkerhed for datterselskabs involvering i retssag. Beløbet kan først frigives når retssag er afgjort.

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Ansvarlig lånekapital	41.841.450	41.841.450	33.686.511
I alt	41.841.450	41.841.450	33.686.511

10. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har på vegne af datterselskab stillet sikkerhed på 4,0 mio. kr. vedrørende datterselskabs involvering i retssag. Datterselskabets maksimale tabsrisiko kan opgøres til t.DKK 1.850 med tillæg af procesrenter.

Selskabets ledelse påberåber sig frifindelse, således har ledelsen ikke indregnet en forpligtelse.

12. 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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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 gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

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.

12. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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. 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 an-

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse 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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.