
Skjern Ejendomsinvest ApS

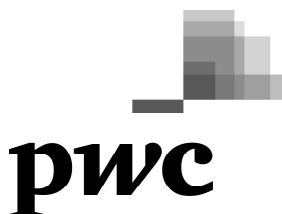
Årsrapport for 2012/13

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 83 50 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /2 2014

Hans Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Skjern Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 6. februar 2014

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skjern Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skjern Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der har i strid med selskabslovens § 210 i løbet af regnskabsåret været ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet efter gældende regler og indfriet inden regnskabsårets udgang.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 6. februar 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Olesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skjern Ejendomsinvest ApS
Lombjergervej 6
5750 Ringe

CVR-nr.: 32 83 50 15
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank
Skolegade 41
6700 Esbjerg

Sparbank
Kirkegade 2
8900 Randers

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt alt dermed beslægtet og afledet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på DKK 3.551.080, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.737.781.

Årets resultat har indfriet ledelsen forventninger.

Årets resultat er negativ påvirket af hensættelse til tab på udlån med DKK 1.100.809.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 1 og 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.555.091	3.224.612
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.025.631	1.351.675
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.580.722	4.576.287
Personaleomkostninger	3	-397.830	-127.969
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-9.667	-7.667
Resultat før finansielle poster		4.173.225	4.440.651
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.713.094	208.448
Finansielle indtægter	5	138.656	310.100
Finansielle omkostninger	6	-4.525.945	-3.954.926
Resultat før skat		3.499.030	1.004.273
Skat af årets resultat	7	52.050	-448.000
Årets resultat		3.551.080	556.273

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.551.080	556.273
	3.551.080	556.273

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Investeringsejendomme	9	79.198.061	73.416.171
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	28.814	18.481
Materielle anlægsaktiver		79.226.875	73.434.652
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	2.011.542	1.298.448
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.601.940	7.562.022
Finansielle anlægsaktiver		4.613.482	8.860.470
Anlægsaktiver		83.840.357	82.295.122
Varebeholdninger		0	3.858.104
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77.698	208.074
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		494.440	454.461
Andre tilgodehavender		2.180.196	4.342.071
Selskabsskat		625.050	100
Periodeafgrænsningsposter		28.563	28.415
Tilgodehavender		3.405.947	5.033.121
Likvide beholdninger		0	4.120
Omsætningsaktiver		3.405.947	8.895.345
Aktiver		87.246.304	91.190.467

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.657.781	-893.299
Egenkapital	11	2.737.781	-813.299
Hensættelse til udskudt skat	12	578.000	5.000
Hensatte forpligtelser		578.000	5.000
Gæld til realkreditinstitutter		41.181.245	41.887.115
Kreditinstitutter		33.718.732	44.252.712
Langfristede gældsforpligtelser	13	74.899.977	86.139.827
Gæld til realkreditinstitutter	13	584.000	315.000
Kreditinstitutter	13	2.987.326	72.932
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.030.070	1.268.354
Leverandører af varer og tjenesteydelser		306.931	478.783
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.505.918	3.064.597
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		45.583	768
Anden gæld		570.718	658.505
Kortfristede gældsforpligtelser		9.030.546	5.858.939
Gældsforpligtelser		83.930.523	91.998.766
Passiver		87.246.304	91.190.467
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Ejerforhold	15		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er svær.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2012/13 udgør gennemsnitligt 6,0%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Skjern Ejendomsinvest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter til årsrapporten

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	1.180.111	-2.039.242
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-181.194	89.052
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	26.714	3.301.865
	1.025.631	1.351.675
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	381.233	114.086
Pensioner	9.038	9.038
Andre omkostninger til social sikring	7.559	4.845
	397.830	127.969
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	9.667	7.667
	9.667	7.667
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	138.656	310.100
	138.656	310.100
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.525.945	3.954.926
	4.525.945	3.954.926

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-625.050	0
Årets udskudte skat	573.000	448.000
	-52.050	448.000

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	26.148
Tilgang i årets løb	20.000
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	46.148
Ned- og afskrivninger 1. juli	7.667
Årets afskrivninger	9.667
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	17.334
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	28.814
Afskrives over	3 år

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	70.171.783
Tilgang i årets løb	743.675
Overførsler i årets løb	3.858.104
	<u>74.773.562</u>
Værdireguleringer 1. juli	3.244.388
Årets værdireguleringer	1.180.111
	<u>4.424.499</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>79.198.061</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 15,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>5,5</u>	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>
Dagsværdi	<u>85.861.545</u>	<u>79.198.061</u>	<u>73.551.975</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.663.484</u>	<u>0</u>	<u>-5.646.086</u>

Noter til årsrapporten

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Kostpris 1. juli	1.090.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.090.000
Afgang i årets løb	-500.000	0
Kostpris 30. juni	590.000	1.090.000
Værdireguleringer 1. juli	208.448	0
Årets afgang	-369.347	0
Årets resultat	1.624.616	250.623
Afskrivning på goodwill	-42.175	-42.175
Værdireguleringer 30. juni	1.421.542	208.448
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.011.542	1.298.448
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. juni	126.521	168.696

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Jysk/Fynske Ejendomme ApS	Faaborg-Midtfyn	80.000	100%

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-893.299	-813.299
Årets resultat	0	3.551.080	3.551.080
Egenkapital 30. juni	80.000	2.657.781	2.737.781

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
12 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.572.000	1.055.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-56.000
Låneomkostninger	-30.000	-30.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-964.000	-964.000
	578.000	5.000

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	41.181.245	41.887.115
Langfristet del	41.181.245	41.887.115
Inden for 1 år	584.000	315.000
	41.765.245	42.202.115

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	33.718.732	44.252.712
Langfristet del	33.718.732	44.252.712
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.987.326	72.932
	36.706.058	44.325.644

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	75.339.957	73.416.171
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Pantebreve på i alt TDKK 8.128, ejerpantebreve på i alt TDKK 34.208 og DLR-garantier på i alt TDKK 1.470, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	75.339.957	73.416.171
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Anparter i dattervirksomheden Jysk/fynske Ejendomme ApS med en regnskabsmæssig værdi på	2.011.542	1.298.448

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet transport i diverse debitorer og i huslejeindtægter overfor Sparbank på adressen; Brogade 9, 5900 Rudkøbing.

Skjern Bank har indtrædelsesret i DLR pantebreve på i alt TDKK 6.094.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2013 udover sædvanligt for branchen.

15 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sol ApS, Nannasvej 5, Ringe.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skjern Ejendomsinvest ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og værdireguleringer på investeringsejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i Dattervirksomhederne

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i Dattervirksomhederne.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter gældsbreve og pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.