

Vagn Kristensen A/S

Vibevej 6, 9530 Støvring
CVR-nr. 11 43 54 75

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december
37. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Vagn Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-16

Anvendt regnskabspraksis 17-20

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vagn Kristensen A/S Vibevej 6 9530 Støvring
	CVR-nr.: 11 43 54 75 Stiftet: 1. oktober 1987 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Vagn Ove Kristensen Else Kallesø Kristensen Andreas Kallesø Kristensen Bruno Mikkelsen
Direktion	Vagn Ove Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Hobrovej 91 9530 Støvring

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Vagn Kristensen A/S.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 30. juni 2025

Direktion:

Vagn Ove Kristensen

Bestyrelse:

Vagn Ove Kristensen

Else Kallesø Kristensen

Andreas Kallesø Kristensen

Bruno Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Vagn Kristensen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vagn Kristensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af kildeskattelovens bestemmelser om udbetaling til kapitalejeren

Selskabet har i strid med kildeskatteloven forsømt sine forpligtelser til at indeholde og indberette kildeskat af udbetalinger til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Hobro, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både ejendomme til retail og bolig.

Herudover omfatter selskabets aktiviteter bygge- og anlægsarbejder.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 konstateret fejl vedrørende indregning og måling af tilgodehavender på 134 tkr.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft i overensstemmelse med årsregnskabsloven §52, stk. 2. Sammenligningstallene for 2023 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2024 udviser et resultat på -473 tkr. mod et resultat på 793 tkr. for regnskabsåret 2023. Balancen viser en egenkapital på 26.464 tkr.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Årets resultat skyldes negativ dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.623.680	2.941.941
Personaleomkostninger	1	-362.657	-304.666
Af- og nedskrivninger		-50.977	-50.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.721.502	-640.000
Driftsresultat		488.544	1.946.298
Finansielle indtægter	2	196.054	109.660
Finansielle omkostninger	3	-1.290.506	-1.038.554
Resultat før skat		-605.908	1.017.404
Skat af årets resultat	4	132.545	-224.296
Årets resultat		-473.363	793.108
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-473.363	793.108
I alt		-473.363	793.108

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.743	63.720
Investeringsjendomme		53.410.001	55.090.000
Materielle anlægsaktiver	5	53.422.744	55.153.720
Andre tilgodehavender		719.498	844.779
Finansielle anlægsaktiver	6	719.498	844.779
Anlægsaktiver		54.142.242	55.998.499
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		196.558	374.276
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere	7	818.206	877.405
Andre tilgodehavender		51.342	66.201
Periodeafgrænsningsposter		64.575	0
Tilgodehavender		1.130.681	1.317.882
Andre værdipapirer		750.000	750.000
Værdipapirer og kapitalandele		750.000	750.000
Indestående i pengeinstitutter		841.183	603.304
Omsætningsaktiver		2.721.864	2.671.186
<hr/>			
Aktiver		56.864.106	58.669.685
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført overskud		25.964.387	26.437.750
Egenkapital		26.464.387	26.937.750
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		186.374	368.838
Hensatte forpligtelser		186.374	368.838
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		20.922.076	21.830.080
Deposita		1.221.829	1.065.029
Periodeafgrænsningsposter		0	153.254
Langfristede gældsforpligtelser	8	22.143.905	23.048.363
Gæld til realkreditinstitutter		978.639	914.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.760	171.621
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.224.765	6.482.925
Selskabsskat		49.919	195.188
Anden gæld		551.736	436.921
Periodeafgrænsningsposter		95.621	113.221
Kortfristede gældsforpligtelser		8.069.440	8.314.734
Gældsforpligtelser		30.213.345	31.363.097
<hr/>			
Passiver		56.864.106	58.669.685
<hr/>			
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usædvanlige forhold	11		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2023	500.000	26.571.652	27.071.652
Korrektion af fejl		-133.902	-133.902
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	500.000	26.437.750	26.937.750
Forslag til resultatdisponering		-473.363	-473.363
Egenkapital 31. december 2024	500.000	25.964.387	26.464.387

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	355.604	296.653
Andre omkostninger til social sikring	2.971	2.348
Andre personaleomkostninger	4.082	5.665
	362.657	304.666
<hr/>		
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	196.054	109.660
	196.054	109.660
<hr/>		
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	243.601	27.244
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.046.905	1.011.310
	1.290.506	1.038.554
<hr/>		
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	49.919	195.188
Regulering af udskudt skat	-182.464	29.108
	-132.545	224.296
<hr/>		

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	254.883	63.309.216
Tilgang	0	41.503
Kostpris 31. december 2024	254.883	63.350.719
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	191.163	0
Årets afskrivninger	50.977	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	242.140	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	-8.219.216
Årets værdireguleringer	0	-1.721.502
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	-9.940.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.743	53.410.001

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

kr.	Bolig- ejendomme	Erhvervs- ejendomme	Bolig- og erhvervs- ejendomme	En-families huse
Dagsværdi 31. december 2024	2.380.000	14.820.000	9.510.000	5.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-350.000	-510.000	-470.000	-392.503

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 8 ejendomme, som er beliggende i Nibe, Skørping og Støvring.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 4,75 - 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 4,75 - 7,00 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Nibe, Skørping og Støvring.

Ejendommene har været udlejet med en udlejningsprocent tæt på 100%.

Normalindtjeningen er ca. 1.309 tkr.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommene består af 3 ejendomme, som er beliggende i Nibe og Støvring og er fuldt udlejet.

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 6,50 - 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 6,50 - 7,25 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Nibe og Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 1.012 tkr.

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendomme består af 2 ejendomme, som er beliggende i Støvring og er fuldt udlejet. Bolig- og erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 6,00 - 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 6,00 - 7,75 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende Bolig- og erhvervsejendomme i Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 642 tkr.

Dagsværdi for en-families huse

En-families huse består af 4 huse, som er beliggende i Støvring. En-families husenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 4,63 - 5,75 %, som er fastlagt under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,63 - 5,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende en-families huse i Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 269 tkr.

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	844.498
Afgang	-125.000
Kostpris 31. december 2024	719.498
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	719.498

7 | Tilgodehavende hos ledelsen og ejere

Tilgodehavende hos ledelsen udgør primo 877 tkr. Lånet er opstået i løbet af 2023 og har i 2024 haft en tilgang på 249 tkr. Lånet er forrentet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser for forrentning af ulovlige kapitalejrlån, der for perioden 1. januar 2024 - 30. juni 2024 udgør 13,75 % og for perioden 1. juli 2024 - 31. december 2024 udgør 13,50 %. Den samlede rentetilskrivning udgør 142 tkr. Der er i løbet af regnskabsåret sket afvikling af lånet i form af kontant indbetaling svarende til 450 tkr.

Fordringen er efter regnskabsårets udløb udloddet til Vagn Kristensen Holding ApS.

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	21.900.715	978.639	17.462.658	22.821.564
Deposita	1.221.829	0	1.222.829	1.065.029
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	76.627
	23.122.544	978.639	18.685.487	23.963.220

9 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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 VAGN KRISTENSEN, STØVRING, HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.902 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 53.410 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve på nom. 28.360 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 53.410 tkr.

Noter

11 | Oplysning om usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 konstateret en fejl vedrørende indregning og måling af et tilgodehavende på 134 tkr.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft i overensstemmelse med årsregnskabsloven §52, stk. 2. Sammenligningstallene for 2023 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vagn Kristensen A/S for 2024 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabets ledelse har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 konstateret fejl vedrørende indregning og måling af tilgodehavender på 134 tkr.

Korrektionen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Andre tilgodehavender" i balancen pr. 31. december 2023 er reduceret med 134 tkr. Korrektionen bevirker samtidig, at egenkapitalen og balancesummen pr. 31. december 2023 er reduceret med 134 tkr. Korrektionen har ikke haft effekt på årets resultat for 2023.

Indvirkningen af korrektionen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", under "Overført resultat".

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft således, at der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen svarende til de medgåede omkostninger, og kun i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter garantibeviser, der måles til kostpris.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.