

Thyborøn Invest A/S

Havnegade 18 st, 7680 Thyborøn
CVR-nr. 32 43 88 06

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.06.25

Anton Bro
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 25

Selskabet

Thyborøn Invest A/S
Havnegade 18 st
7680 Thyborøn
Hjemsted: Lemvig
CVR-nr.: 32 43 88 06
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Anton Bro

Bestyrelse

Michael Lodahl
Danny Broe Langer
Jens Peter Langer
Per Mollerup
Christian Wichmann Rasmussen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyborøn, den 3. juni 2025

Direktionen

Anton Bro

Bestyrelsen

Michael Lodahl
Formand

Danny Broe Langer

Jens Peter Langer

Per Mollerup

Christian Wichmann
Rasmussen

Til kapitalejerne i Thyborøn Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thyborøn Invest A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Lemvig, den 3. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Christian Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47904

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	15.278.420	13.331.618
3 Personaleomkostninger	-3.232.442	-2.272.377
Resultat før af- og nedskrivninger	12.045.978	11.059.241
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-626.553	-365.741
Resultat før dagsværdireguleringer	11.419.425	10.693.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.665.892	1.862.240
Andre driftsomkostninger	-8.852	0
Resultat af primær drift	14.076.465	12.555.740
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	474.632	3.926.028
Andre finansielle indtægter	349.915	6.214.482
Andre finansielle omkostninger	-7.769.477	-5.262.091
Resultat før skat	7.131.535	17.434.159
Skat af årets resultat	-1.498.938	-2.984.002
Årets resultat	5.632.597	14.450.157
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-404.622	2.694.295
Overført resultat	6.037.219	11.755.862
I alt	5.632.597	14.450.157

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Erhvervede rettigheder	110.043	120.280
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	110.043	120.280
	Grunde og bygninger	1.552.693	1.552.693
	Investeringsejendomme	241.150.586	197.182.928
	Indretning af lejede lokaler	0	10.715
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.530.385	3.732.921
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	14.625.029	5.150.186
5	Materielle anlægsaktiver i alt	262.858.693	207.629.443
	Kapitalandele i associerede virksomheder	25.852.398	26.257.766
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.911.426	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	27.763.824	26.257.766
	Anlægsaktiver i alt	290.732.560	234.007.489
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	667.207	767.002
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.787.321	3.695.838
	Tilgodehavende selskabsskat	26.000	0
	Andre tilgodehavender	335.470	1.049.880
	Periodeafgrænsningsposter	52.774	105.151
	Tilgodehavender i alt	5.868.772	5.617.871
	Omsætningsaktiver i alt	5.868.772	5.617.871
	Aktiver i alt	296.601.332	239.625.360

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
2 Selskabskapital	5.420.522	4.995.919
Overkurs ved emission	7.575.397	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.736.664	6.141.286
Overført resultat	89.028.604	82.991.385
Egenkapital i alt	107.761.187	94.128.590
Hensættelser til udskudt skat	13.268.574	11.769.636
Hensatte forpligtelser i alt	13.268.574	11.769.636
6 Gæld til realkreditinstitutter	101.271.782	86.898.813
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.567.532	0
6 Leasingforpligtelser	2.703.700	2.965.261
6 Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.342.038	0
6 Deposita	5.428.054	4.842.232
6 Anden gæld	36.551.772	50.215
Langfristede gældsforpligtelser i alt	153.864.878	94.756.521
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.034.000	3.858.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.068.601	6.021.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.093.195	1.963.210
Selskabsskat	0	1.064.140
Anden gæld	1.510.897	26.063.758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.706.693	38.970.613
Gældsforpligtelser i alt	175.571.571	133.727.134
Passiver i alt	296.601.332	239.625.360

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	4.995.919	0	6.141.286	82.991.385	94.128.590
Kapitalforhøjelse	424.603	7.575.397	0	0	8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-404.622	6.037.219	5.632.597
Saldo pr. 31.12.24	5.420.522	7.575.397	5.736.664	89.028.604	107.761.187

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udvikle og investere i erhvervsejendomme samt investering i og opstart samt drift af virksomheder.

2. Selskabskapital

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.24		79.775	79.775	1,47%
Årets afgang	13.758	-13.758	-13.758	-0,25%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.24		66.017	66.017	1,22%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på etablering af en medarbejderaktieordning.

	2024 DKK	2023 DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.501.059	1.778.690
Pensioner	467.262	315.516
Andre omkostninger til social sikring	43.497	24.604
Andre personaleomkostninger	220.624	153.567
I alt	3.232.442	2.272.377
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	3

	2024 DKK	2023 DKK
4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultatandele fra associerede virksomheder	736.950	4.188.346
Afskrivning på goodwill	-262.318	-262.318
I alt	474.632	3.926.028

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.24	0	0	3.115.944	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	4.609.000	82.217.586	105.880.782	90.496.813
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	5.567.532	0
Leasingforpligtelser	264.000	1.582.634	2.967.700	3.225.261
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.161.000	0	4.503.038	0
Deposita	0	0	5.428.054	4.842.232
Anden gæld	0	51.772	36.551.772	50.215
I alt	7.034.000	83.851.992	160.898.878	98.614.521

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	241.150.586	241.150.586
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.665.892	2.665.892

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Hvis selskabet har modtaget konkrete bud på investeringsejendommene, bliver disse også taget i betragtning.

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

Industri og logistik:

Dagsværdien for investeringsejendomme indenfor kategorien industri og logistik udgør t.DKK 130.858 pr. 31.12.24 (t.DKK 129.370 pr. 31.12.23). Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK 983 (2023: t.DKK 1.942).

Ejendommene er beliggende i henholdsvis Thyborøn, Lemvig, Esbjerg, Møn og Hvide Sande.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme indenfor industri og logistik er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 180 – 2.481, og et afkastkrav på 6,50% - 8,50%. Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til ovennævnte beliggenheder og tager desuden højde for den enkelte ejendoms alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne. De forventede normaliserede driftsresultater anvendt ved fastsættelse af dagsværdien for den enkelte investeringsejendom, udgør i alt t.DKK 9.347 for kategorien, med et gennemsnitligt afkastkrav på 7,19%.

Kontor:

Dagsværdien for investeringsejendomme indenfor kategorien kontor udgør t.DKK 29.004 pr. 31.12.24 (t.DKK 5.150 pr. 31.12.23). Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK 1.473 (2023: t.DKK 129).

Ejendommene er beliggende i henholdsvis Thyborøn og Aalborg.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme indenfor kontor er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 411 - 1.671, og et afkastkrav på 7,00% - 8,00%. Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til ovennævnte beliggenheder og tager desuden højde for den enkelte ejendoms alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne. De forventede normaliserede driftsresultater anvendt

ved fastsættelse af dagsværdien for den enkelte investeringsejendom, udgør i alt t.DKK 2.082 for kategorien, med et gennemsnitligt afkastkrav på 7,20%.

Retail:

Dagsværdien for investeringsejendomme indenfor kategorien retail udgør t.DKK 74.819 pr. 31.12.24 (t.DKK 62.643 pr. 31.12.23). Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK 210 (2023: t.DKK -209).

Ejendommene er beliggende i henholdsvis Lemvig, Aalborg og Bjerringbro.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme indenfor retail er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 729 – 3.250, og et afkastkrav på 6,75% - 7,75%. Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til ovennævnte beliggenheder og tager desuden højde for den enkelte ejendoms alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne. De forventede normaliserede driftsresultater anvendt ved fastsættelse af dagsværdien for den enkelte investeringsejendom, udgør i alt t.DKK 5.239 for kategorien, med et gennemsnitligt afkastkrav på 7,03%.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leje af grund. Aftalen er uopsigelse frem til december 2050. Den årlige leje udgør t.DKK 92.

Selskabet har indgået aftaler om leje af grunde. Aftalerne kan opsiges med 12 måneders varsel. Den årlige leje udgør t.DKK 652.

Selskabet har indgået aftaler om leje af grunde. Aftalerne kan opsiges med 3 måneders varsel. Den årlige leje udgør t.DKK 182.

Selskabet har indgået aftale om leje af ejendom. Aftalen er uopsigelig frem til december 2026, hvorefter der er 6 måneders frist for opsigelse. Den årlige leje udgør t.DKK 200.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 20-21 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 1.917.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 33,33%. Associeret virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.347.

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet en garanti på t.DKK 6.066 overfor DLR Kredit A/S.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 107.121 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 234.680.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.503, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 121.288. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, som på balancedagen udgør t.DKK 16.719.

Selskabet har stillet anparten i AS SCAN Group ApS som sikkerhed for alt mellemværende med Vestjysk Bank A/S. Gæld til Vestjysk Bank A/S udgør på balancedagen t.DKK 16.719.

10. 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.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten over aktivet (finansielle leasingkontrakter), indregnes i balancen. Finansielt leasede aktiver og dertilhørende leasingforpligtelser måles ved første indregning til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver behandles efterfølgende som øvrige tilsvarende aktiver.

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelser til amortiseret kostpris, hvorefter leasingydelsens rentedel indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	15	0
Bygninger	40	100
Indretning af lejede lokaler	10	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-20

Grunde afskrives ikke.

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i 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 associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 7 år for kapitalandele i associerede virksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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 anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.