

Thyborøn Invest A/S

Havnegade 15 2, 7680 Thyborøn
CVR-nr. 32 43 88 06

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.22

Anton Bro
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Selskabet

Thyborøn Invest A/S
Havnegade 15 2
7680 Thyborøn
Telefon: 21 33 02 20
Hjemsted: Lemvig
CVR-nr.: 32 43 88 06
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Anton Bro

Bestyrelse

Michael Lodahl
Danny Broe Langer
Jens Peter Langer
Per Møllerup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyborøn, den 29. april 2022

Direktionen

Anton Bro
Direktør

Bestyrelsen

Michael Lodahl
Formand

Danny Broe Langer

Jens Peter Langer

Per Møllerup

Til kapitalejerne i Thyborøn Invest A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Thyborøn Invest A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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.

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.

Lemvig, den 29. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Richard Hyldgaard Hansen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27796

Ole Tang
Reg. revisor
MNE-nr. mne7014

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

2021 var fortsat påvirket af covid-19 situationen, hvilket især har haft effekt på resultatet i de tilknyttede- og associerede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 13.013.958 mod DKK 233.316 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 62.238.392.

Resultatforventningen for 2021 vedrørende den primære drift er indfriet. Derudover er årets resultat påvirket af en ændring i regnskabspraksis, hvorfor investeringsejendomme er reguleret til dagsværdi.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat på et højere niveau end 2021 for det kommende år. Dette skyldes driftspåvirkningen fra investeringer foretaget i året samt en forventning om fortsat at udvikle investeringsejendomsporteføljen. Derudover forventes forbedrede resultater i tilknyttede og associerede virksomheder i 2022.

Eksternt miljø

Som et led i selskabets overordnede strategi er der i året igangsat ejendomsudviklingsprojekter, der vil blive DGNB-certificeret.

Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste	7.371.196	2.810.711
1 Personaleomkostninger	-1.880.698	-1.014.566
Resultat før af- og nedskrivninger	5.490.498	1.796.145
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-20.344	-5.796
Resultat før dagsværdireguleringer	5.470.154	1.790.349
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.869.945	-1.281.315
Resultat af primær drift	18.340.099	509.034
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	217.313	14.039
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-103.171	215.941
4 Andre finansielle indtægter	307.204	150.383
Nedskrivning af finansielle aktiver	-832.000	0
Andre finansielle omkostninger	-1.229.870	-646.733
Resultat før skat	16.699.575	242.664
Skat af årets resultat	-3.685.617	-9.348
Årets resultat	13.013.958	233.316
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	114.148	-1.761.676
Overført resultat	12.899.810	1.994.992
I alt	13.013.958	233.316

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Erhvervede rettigheder	140.754	150.991
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	140.754	150.991
	Investeringsejendomme	124.535.185	51.871.015
	Indretning af lejede lokaler	14.441	16.304
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.115	23.359
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.384.975	6.786.387
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	5.055.000
6	Materielle anlægsaktiver i alt	130.949.716	63.752.065
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	931.958	714.645
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.600.000	4.600.000
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.188.547	10.821.718
8	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	640.000	640.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	18.360.505	16.776.363
	Anlægsaktiver i alt	149.450.975	80.679.419
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	614.433	189.349
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	479.909	407.437
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.060.400	2.249.327
	Andre tilgodehavender	851.091	2.921.303
	Periodeafgrænsningsposter	69.169	46.917
9	Tilgodehavender i alt	4.075.002	5.814.333
	Likvide beholdninger	0	6.700.881
	Omsætningsaktiver i alt	4.075.002	12.515.214
	Aktiver i alt	153.525.977	93.194.633

PASSIVER			
		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	4.896.000	4.896.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.413.070	3.298.922
	Overført resultat	53.929.322	41.029.512
	Egenkapital i alt	62.238.392	49.224.434
	Hensættelser til udskudt skat	6.596.419	2.910.802
10	Andre hensatte forpligtelser	300.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	6.896.419	2.910.802
11	Gæld til realkreditinstitutter	63.506.127	28.313.650
11	Deposita	3.764.793	1.446.732
11	Anden gæld	47.519	46.991
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.318.439	29.807.373
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.662.000	1.648.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.220.543	6.058
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.060.305	3.080.865
	Anden gæld	5.129.879	6.517.101
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.072.727	11.252.024
	Gældsforpligtelser i alt	84.391.166	41.059.397
	Passiver i alt	153.525.977	93.194.633

12 Oplysninger om dagsværdi

13 Eventualforpligtelser

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	3.600.000	5.060.598	14.863.252	23.523.850
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	6.267.268	6.267.268
Korrigeret saldo pr. 01.01.20	3.600.000	5.060.598	21.130.520	29.791.118
Kapitalforhøjelse	1.296.000	0	17.904.000	19.200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.761.676	1.994.992	233.316
Saldo pr. 31.12.20	4.896.000	3.298.922	41.029.512	49.224.434
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	4.896.000	3.298.922	41.029.512	49.224.434
Forslag til resultatdisponering	0	114.148	12.899.810	13.013.958
Saldo pr. 31.12.21	4.896.000	3.413.070	53.929.322	62.238.392

	2021	2020
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.448.085	704.711
Pensioner	276.222	172.432
Andre omkostninger til social sikring	23.654	12.159
Andre personaleomkostninger	132.737	125.264
I alt	1.880.698	1.014.566
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	217.313	14.039
---	---------	--------

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-103.171	-456.985
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	672.926
I alt	-103.171	215.941

	2021 DKK	2020 DKK
4. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	99.339	97.028
Renteindtægter fra associerede virksomheder	32.101	33.355
Øvrige finansielle indtægter	175.764	20.000
Øvrige finansielle indtægter	207.865	53.355
I alt	307.204	150.383

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 01.01.21	153.550
Kostpris pr. 31.12.21	153.550
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-2.559
Afskrivninger i året	-10.237
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-12.796
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	140.754

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- dommelejede lokaler	Indretning af	Andre anlæg, driftsmate- riel og in- ventar	Materielle anlægsakti- ver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.21	53.152.330	18.633	24.733	6.786.387
Tilgang i året	37.270.099	0	0	20.542.476
Afgang i året	-4.160.000	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	25.998.888	0	0	-20.943.888
Kostpris pr. 31.12.21	112.261.317	18.633	24.733	6.384.975
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-2.329	-1.374	0
Afskrivninger i året	0	-1.863	-8.244	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-4.192	-9.618	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	-1.281.315	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	13.555.183	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	12.273.868	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	124.535.185	14.441	15.115	6.384.975

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	666.667	7.570.768
Tilgang i året	0	1.470.000
Kostpris pr. 31.12.21	666.667	9.040.768
Opskrivninger pr. 01.01.21	47.978	3.250.950
Nedskrivninger i året	0	-832.000
Årets resultat fra kapitalandele	217.313	-216.218
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	113.047
Opskrivninger pr. 31.12.21	265.291	2.315.779
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	532.000
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	300.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	832.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	931.958	12.188.547
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel	
Dattervirksomheder:		
Isværket Lemvig A/S, Lemvig	67%	
Associerede virksomheder:		
Scandic Salmon A/S, Lemvig	30%	
Blå Biomasse A/S, Lemvig	49%	
Royal Norden Seafood A/S, Lemvig	25%	
Scandic Salmon MH ApS, Lemvig	17%	

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder
Kostpris pr. 01.01.21	4.600.000	640.000
Kostpris pr. 31.12.21	4.600.000	640.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	4.600.000	640.000
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

9. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	5.240.000	7.112.000
---	-----------	-----------

10. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	300.000	0
----------------------------	---------	---

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	3.662.000	48.706.000	67.168.127	29.961.650
Deposita	0	0	3.764.793	1.446.732
Anden gæld	0	0	47.519	46.991
I alt	3.662.000	48.706.000	70.980.439	31.455.373

12. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	124.535.185	124.535.185
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	13.555.183	13.555.183

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet samlet normaliseret driftsresultat på t.DKK 8.571 og et afkastkrav på mellem 6-9% vurderet for den enkelte ejendom. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Herudover er konkrete bud ligeledes taget i betragtning.

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

13. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 66,67 %. Tilknyttet virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 5.025.

Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.500. Associeret virksomheds gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.441.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 68.069 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 124.535.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 34.943. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et mere retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2021 med t.DKK 12.260. Pr. 31.12.21 forøges egenkapitalen med t.DKK 18.527, og balancesummen forøges med t.DKK 23.752. Heraf har ændringerne en negativ påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 35. Pr. 31.12.2020 forøges egenkapitalen med t.DKK 6.232 og balancesummen forøges med t.DKK 7.990.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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.

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.

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:

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringssejendomme 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.

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

Andre finansielle poster

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

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

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.

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**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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 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 i kostprisen.

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.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

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, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Indre værdis metode

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.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoak-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventuel forpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, 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 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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.