

Søren Enggaard A/S

Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 54 62 95 16

Årsrapport 2024
1. januar - 31. december



Søren
Enggaard A/S

EJENDOMS- OG UDVIKLINGSSELSKAB

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den. 27. juni 2025

Jane Hansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-17
Anvendt regnskabspraksis	18-22



Selskabsoplysninger

Selskabet	Søren Enggaard A/S Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 54 62 95 16
	Stiftet: 28. september 1975
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Enggaard Carsten Enggaard Jane Frydensbjerg Hansen
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg
	Nykredit Bank Tankedraget 25 9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Søren Enggaard 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.

Aalborg, den 27. juni 2025

Direktion:

Carsten Enggaard

Bestyrelse:

Søren Enggaard

Carsten Enggaard

Jane Frydensbjerg Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Søren Enggaard A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søren Enggaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 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 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 27. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt gennemførelse af byggeprojekter og investering i kapitalandele.

Usædvanlige forhold

Der er i året ændret i præsentationen af deposita og forudbetalt husleje.

Der henvises til omtalen under anvendt regnskabspraksis, som indeholder en beskrivelse af indvirkningen på årsrapporten som følge af ændring af præsentation.

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 tkr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		27.617	25.116
Personaleomkostninger	1	-7.414	-6.955
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45	-67
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.993	1.380
Driftsresultat		25.151	19.474
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	2	14.610	33.532
Andre finansielle indtægter	3	18.356	13.533
Øvrige finansielle omkostninger	4	-22.243	-14.892
Resultat før skat		35.874	51.647
Skat af årets resultat	5	-4.694	-3.978
Årets resultat		31.180	47.669

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		14.610	33.301
Overført resultat		16.570	14.368
I alt		31.180	47.669

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31	76
Investeringsejendomme		283.150	277.800
Materielle anlægsaktiver	6	283.181	277.876
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		370.061	345.249
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.340	3.427
Finansielle anlægsaktiver	7	373.401	348.676
Anlægsaktiver		656.582	626.552
<hr/>			
Ejendomme til videresalg		246.562	216.400
Varebeholdninger		246.562	216.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		174	17
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		395.092	285.350
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		1.345	1.368
Andre tilgodehavender		416	1.189
Periodeafgrænsningsposter		197	231
Tilgodehavender	8	397.224	288.155
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	471	471
Værdipapirer og kapitalandele		471	471
Likvide beholdninger		6.702	718
Omsætningsaktiver		650.959	505.744
<hr/>			
Aktiver		1.307.541	1.132.296
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiekapital		1.500	1.500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		345.887	331.277
Overført overskud		402.417	385.847
Egenkapital		749.804	718.624
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		23.730	21.587
Hensatte forpligtelser		23.730	21.587
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		190.038	149.198
Deposita og forudbetalt husleje		4.079	5.561
Langfristede gældsforpligtelser	10	194.117	154.759
Gæld til realkreditinstitutter		6.344	7.151
Gæld til pengeinstitutter		111.118	3.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser		979	6.937
Gæld til tilknyttede virksomheder		190.217	189.471
Selskabsskat		1.453	318
Anden gæld		22.803	26.804
Deposita		6.785	2.906
Periodeafgrænsningsposter		191	136
Kortfristede gældsforpligtelser		339.890	237.326
Gældsforpligtelser		534.007	392.085
<hr/>			
Passiver		1.307.541	1.132.296
<hr/>			
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.500	331.277	385.847	718.624
Forslag til resultatdisponering		14.610	16.570	31.180
Egenkapital 31. december 2024	1.500	345.887	402.417	749.804

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	9	8
Løn og gager	6.529	6.083
Pensioner	751	721
Andre omkostninger til social sikring	70	75
Andre personaleomkostninger	64	76
	7.414	6.955
<hr/>		
Vederlaget til den samlede direktion og bestyrelse udgjorde i regnskabsåret 2024, 3.145 tkr. (2023: 3.126 tkr.)		
2 Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	14.697	31.749
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-87	1.783
	14.610	33.532
<hr/>		
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.348	11.751
Finansielle indtægter i øvrigt	8	1.782
	18.356	13.533
<hr/>		
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.651	8.574
Finansielle omkostninger i øvrigt	12.592	6.318
	22.243	14.892
<hr/>		
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.551	2.822
Regulering af udskudt skat	2.143	1.156
	4.694	3.978
<hr/>		

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	2.336	234.334
Tilgang	0	357
Kostpris 31. december 2024	2.336	234.691
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.260	0
Årets afskrivninger	45	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	2.305	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	43.466
Årets værdireguleringer	0	4.993
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	48.459
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	31	283.150

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

tkr.	Industri- ejendomme	Kontor- og industri- ejendomme	Kontor- ejendomme	Retail og Outlet
Dagsværdi 31. december 2024	80.650	96.800	78.700	27.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	700	2.143	2.000	150

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi af investeringsejendomme

Søren Enggaard A/S' beholdning af investeringsejendomme er beliggende i Aalborg og omegn. I alt ejer selskabet pr. 31. december 2024 seks investeringsejendomme.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget.

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en forventet årlig inflationsrate på 2,00 %.

Dagsværdi for retail- og outletejendom

Søren Enggaard A/S ejer en større retail/outlet butik beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 8,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2024 fastsat til 27.000 tkr.

Dagsværdi for kontor- og industriejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en kontor- og industriejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,45 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2024 fastsat til 96.800 tkr.

Dagsværdi for industriejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2024 fastsat til 22.000 tkr.

Søren Enggaard A/S ejer to industriejendomme, beliggende i Støvring. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 7,1 % - 7,5 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2024 fastsat til 58.650 tkr.

Dagsværdi for kontorejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en kontorejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2024 fastsat til 78.700 tkr.

7 | Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	9.900	7.500
Tilgang	10.000	0
Kostpris 31. december 2024	19.900	7.500
Værdireguleringer 1. januar 2024	335.350	-4.073
Årets værdireguleringer	14.697	-87
Andre reguleringer	114	0
Værdireguleringer 31. december 2024	350.161	-4.160
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	370.061	3.340

Noter

8 | Tilgodehavender med forfald senere end et år

Ledelsen forventer at en betydelig del af tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder bliver indfriet mindre end et år efter regnskabsafslutningen.

9 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

tkr.	Danske aktier tkr.
Dagsværdi 31. december 2024	471

10 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	196.382	6.344	169.876	156.349
Deposita og forudbetalt husleje	4.079	0	0	5.561
	200.461	6.344	169.876	161.910

11 | Eventualposter mv.

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 Carsten Enggaard ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

12 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 198.100 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 380.450 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i varebeholdninger med en bogført værdi på 205.824 tkr. Sikkerheden er pr. 31. december 2024 maksimeret til 50.000 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborgs kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Sohngårdsholmsvej 55 A/S' kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3 Aalborg's gæld på 14.450 tkr. til realkreditinstitut.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for Byggefelt S A/S' gæld på 140.458 tkr. til realkreditinstitut.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A/S' gæld på 38.257 tkr. til realkreditinstitut.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for I/S Byggefelt M's gæld på 55.865 tkr. til realkreditinstitut.

Til sikkerhed for I/S Byggefelt M's kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for totalentreprise i tilknyttet virksomhed Byggefelt S A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for hovedentrepriser. Garantierne udgør maksimalt 20.978 tkr.

Til sikkerhed for totalentreprise i tilknyttet virksomhed Steinbeck A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 43.097 tkr.

Til sikkerhed for udbygningsaftale i tilknyttet virksomhed Steinbeck A/S har Søren Enggaard stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 1.511 tkr.

Søren Enggaard A/S har stillet købesumsgaranti for den associerede virksomhed Nordud A/S. Garantien udgør 50.200 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Enggaard 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 ændring i præsentationen

Præsentationen af regnskabsposten "Deposita og forudbetalt husleje" er ændret, således at deposita og forudbetalt husleje, hvor opsigelsesvarslet er kortere end 12 måneder præsenteres under kortfristede gældsforpligtelser fremfor langfristede gældsforpligtelser, da forfaldstidspunktet for deposita og forudbetalt husleje potentielt er mindre end 12 måneder. Der er sket tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede præsentation har ingen effekt på årets eller sidste års resultat, balancesum eller egenkapital.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 %

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter beholdning af unoterede aktier, der måles til salgsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt indestående på skattekontoen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.