



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HENNING PEDERSEN, HARKEN A/S

ÅLBORGVEJ 576, 9760 VRÅ

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. november 2024

Jens H. Bech

CVR-NR. 56 17 06 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S Ålborgvej 576 9760 Vrå
	CVR-nr.: 56 17 06 18 Stiftet: 9. november 1979 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Jytte Gyldenbergs Pedersen Søren Gyldenbergs Pedersen Henning Gyldenbergs Pedersen Carsten Gyldenbergs Pedersen
Direktion	Henning Gyldenbergs Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring
Advokat	Advokaterne Amtmandstøften Amtmandstøften 3 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 15. november 2024

Direktion:

Henning Gyldenberg Pedersen

Bestyrelse:

Jytte Gyldenberg Pedersen

Søren Gyldenberg Pedersen

Henning Gyldenberg Pedersen

Carsten Gyldenberg Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 15. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

Betingelser for at drive udlejning af private boliger har været gunstige, og alt indenfor denne kategori er 100% udlejet.

Det er vores oplevelse, at den gode vedligeholdelsesstand samt den høje service vi altid tilbyder lejerne i form af egne viceværter, er en medvirkende årsag til, at vi kan opretholde den høje udlejningsprocent. Hertil kommer en stor fokus på genudlejningsopgaven straks, der modtages opsigelser.

Der er sket en mindre forbedring i bruttoresultatet, hvilket skyldes færre vedligeholdelsesudgifter grundet den generelle gode tilstand af selskabets udlejningsejendomme, hvilket vi betragter som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.762.513	7.124.288
Personaleomkostninger.....	1	-2.729.400	-2.573.045
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-27.376	-27.376
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.055.700	-605.000
DRIFTSRESULTAT		6.061.437	3.918.867
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		195.505	266.240
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		89.836	87.796
Andre finansielle indtægter.....	2	2.327	111
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-3.088.527	-1.348.828
RESULTAT FØR SKAT		3.260.578	2.924.186
Skat af årets resultat.....	4	-740.390	-706.060
ÅRETS RESULTAT		2.520.188	2.218.126
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	1.300.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		195.505	266.240
Overført resultat.....		1.524.683	651.886
I ALT		2.520.188	2.218.126

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		2.154.674	2.158.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		91.250	115.000
Investeringsjendomme.....		120.527.886	119.472.186
Materielle anlægsaktiver.....	5	122.773.810	121.745.486
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.927.093	5.731.588
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		690.040	624.403
Finansielle anlægsaktiver.....	6	6.617.133	6.355.991
ANLÆGSAKTIVER.....		129.390.943	128.101.477
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		248.307	141.553
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		39.448	10.781
Andre tilgodehavender.....		100.057	2.993
Tilgodehavende selskabsskat.....		66.443	0
Periodeafgrænsningsposter.....		20.168	25.026
Tilgodehavender.....		474.423	180.353
Likvide beholdninger.....		27.323	8.494
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		501.746	188.847
AKTIVER.....		129.892.689	128.290.324

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.927.091	5.731.586
Overført resultat.....		34.715.078	33.190.395
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	1.300.000
EGENKAPITAL.....		41.942.169	40.721.981
Hensættelser til udskudt skat.....		8.133.460	7.844.799
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.133.460	7.844.799
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.776.897	68.062.820
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.109.872	0
Selskabsskat.....		446.405	640.557
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	71.333.174	68.703.377
Gæld til realkreditinstitutter.....		593.525	609.915
Gæld til pengeinstitutter.....		3.025.801	2.840.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		174.306	148.486
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		56.623	2.606.858
Anden gæld.....		2.246.309	2.472.389
Deposita.....		2.387.322	2.341.533
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.483.886	11.020.167
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		79.817.060	79.723.544
PASSIVER.....		129.892.689	128.290.324
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	500.000	5.731.586	33.190.395	1.300.000	40.721.981
Forslag til resultatdisponering.....		195.505	1.524.683	800.000	2.520.188
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.300.000	-1.300.000
Egenkapital 30. juni 2024.....	500.000	5.927.091	34.715.078	800.000	41.942.169

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	4	
Løn og gager.....	2.560.305	2.405.669	
Pensioner.....	128.143	118.436	
Andre omkostninger til social sikring.....	40.646	48.062	
Andre personaleomkostninger.....	306	878	
	2.729.400	2.573.045	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.324	111	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3	0	
	2.327	111	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	59.637	43.859	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.028.890	1.304.969	
	3.088.527	1.348.828	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	451.729	775.953	
Regulering af udskudt skat.....	288.661	-69.893	
	740.390	706.060	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2023.....	2.169.178	373.827	94.770.147
Afgang.....	0	32.735	0
Kostpris 30. juni 2024.....	2.169.178	406.562	94.770.147
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	10.878	258.827	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	32.735	0
Årets afskrivninger	3.626	23.750	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	14.504	315.312	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	0	0	24.702.039
Årets værdireguleringer.....	0	0	1.055.700
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	0	25.757.739
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	2.154.674	91.250	120.527.886

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

Boligejendomme:

Dagsværdi 30. juni 2024:.....	90.563 tkr.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen:.....	-227 tkr.

Blandede bolig og erhverv:

Dagsværdi 30. juni 2024:.....	29.965 tkr.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen:.....	1.283 tkr.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 7 udlejningsejendomme i Hjørring, som blev anskaffet i årene 1990, 2004 og 2016. Desuden 73 lejligheder i 4 områder i Hjørring, som er anskaffet løbende i årene fra 1969 og frem.

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

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 5,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring.

Dagsværdi for blandet bolig- og erhvervsejendom

Porteføljen består af 3 ejendomme, som er beliggende i Hjørring Centrum.

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

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,0% på boligdelen og 7% på erhvervsdelen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år på samtlige ejendomme vurderes at udgøre 6.109 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration, et individuelt vurderet afkastkrav samt en udlejningsprocent på 100%.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. juli 2023.....	2	419.783
Kostpris 30. juni 2024.....	2	419.783
Værdireguleringer 1. juli 2023.....	5.731.586	204.621
Årets resultat	195.505	0
Årets værdireguleringer	0	65.636
Værdireguleringer 30. juni 2024.....	5.927.091	270.257
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	5.927.093	690.040

I posten andre værdipapirer indgår børsnoterede aktier indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2024 med kr. 324.617, og værdireguleringen heraf er indregnet i resultatopgørelsen med 65.636 kr.

Langfristede gældsforpligtelser

7

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	68.370.422	593.525	66.026.965	68.672.735
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.109.872	0	0	0
Selskabsskat.....	446.405	0	0	640.557
	71.926.699	593.525	66.026.965	69.313.292

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Der er indgået operationel leasing med årlige ydelser på 42 tkr. Den samlede resterende leasingforpligtelse pr. 30. juni 2024 beløber sig til 174 tkr.

Der er indgået årlige huslejeforpligtelser på 20 tkr.

Selskabets § 120 (tidl. 18b) forpligtelser ifølge Grundejernes Investeringsfond kan opgøres til 1.247 tkr.

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HP Harken ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 70.197 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 120.528 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve på nom. 5.010 tkr. med pant i ejendomme i Hjørring.

Der er stillet sikkerhed overfor ejerforening i lejemål med nom. 25 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeperioden ligger indenfor regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms. Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes månedsvis.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på 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.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger der anses som domicilejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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
Domicil ejendomme	50 år	10 %
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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet 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 dattervirksomheder 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 opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder 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 underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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 acontoskatter.

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.

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.