

BODA Ejendomme A/S

Egegårdsvej 20, 5260 Odense

CVR-nr. 12 26 00 08

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. august 2023

Dan Svenningsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BODA Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. august 2023

Direktion

Dan Svenningsen
direktør

Bestyrelse

Martin Johan Justesen
formand

Dan Svenningsen

Mette Juul Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BODA Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BODA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors etiske adfærd (IESBA's 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på t.kr. 696 hos et tidligere medlem af ledelsen, hvilket er i strid med selskabslovens § 210. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Tilgodehavendet er opstået som følge af underslæb. Der henvises til ledelsesberetningen.

Overtrædelse af bogføringsloven

Som følge af den i ledelsesberetningen omtalte besvigelsessag har der i bogføringen været foretaget posteringer i strid med bogføringsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar som følge af forholdet. Efter regnskabsårets udløb har der været foretaget en omfattende korrektion af bogholderiet, hvorved forholdet er bragt i orden.

Odense, den 30. august 2023

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Henrik Meng Funch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44119

Selskabsoplysninger

Selskabet	BODA Ejendomme A/S Egegårdsvej 20 5260 Odense CVR-nr.: 12 26 00 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 30. juni 1988 Hjemsted: Odense Kommune
Bestyrelse	Martin Johan Justesen, formand Dan Svenningsen Mette Juul Pedersen
Direktion	Dan Svenningsen, direktør
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handels-, udlejnings- og investeringsvirksomhed, drift og udlejning af landsbrugsejendomme og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.947.388, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 101.643.596.

Efter afslutningen af regnskabsåret er det konstateret, at en betroet medarbejder i koncernen har foretaget manipulation med momsindberetninger, dokumentfalsk samt underslæb, hvilket har medført, at han er blevet bortvist. Efter balancedagen har koncernen gennemgået en omfattende oprydning, hvorved forholdene er korrigeret og berigtiget med relevante myndigheder.

Korrektioner primobalance

Korrektionerne i bogholderiet som følge af ovennævnte oprydning har medført væsentlige ændringer af sammenligningstallene i årsrapporten. Der henvises til omtale i anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		11.647.071	15.173
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-21.185	-15
Andre driftsomkostninger		-559.142	-6.179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-836.185	8.463
Resultat før finansielle poster		10.230.559	17.442
Finansielle indtægter	1	390.854	102
Finansielle omkostninger	2	-5.160.319	-5.888
Resultat før skat		5.461.094	11.656
Skat af årets resultat	3	-1.513.706	-2.546
Årets resultat		3.947.388	9.110
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.947.388	9.110
		3.947.388	9.110

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	352.860.000	353.256
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	41.775	64
Materielle anlægsaktiver		352.901.775	353.320
Andre tilgodehavender	6	236.172	254
Finansielle anlægsaktiver		236.172	254
Anlægsaktiver i alt		353.137.947	353.574
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		556.905	533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.585.766	0
Andre tilgodehavender		634.812	57.559
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	0	633
Periodeafgrænsningsposter		265.136	234
Tilgodehavender		3.042.619	58.959
Likvide beholdninger		120.889	133
Omsætningsaktiver i alt		3.163.508	59.092
Aktiver i alt		356.301.455	412.666

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.152.000	3.152
Overført resultat		98.491.596	94.544
Egenkapital		101.643.596	97.696
Hensættelse til udskudt skat		17.069.764	16.533
Hensatte forpligtelser i alt		17.069.764	16.533
Gæld til realkreditinstitutter		222.459.839	225.648
Andre kreditinstitutter		5.108.382	6.024
Deposita		5.768.811	5.929
Langfristede gældsforpligtelser	8	233.337.032	237.601
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.505.878	50.191
Banker		151.934	163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		271.555	1.317
Gæld til tilknyttede virksomheder		88.888	935
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		977.394	7.000
Anden gæld		255.414	230
Kortfristede gældsforpligtelser		4.251.063	60.836
Gældsforpligtelser i alt		237.588.095	298.437
Passiver i alt		356.301.455	412.666
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.152.000	94.090.495	97.242.495
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	453.713	453.713
Korrigeret egenkapital 1. januar	3.152.000	94.544.208	97.696.208
Årets resultat	0	3.947.388	3.947.388
Egenkapital 31. december	3.152.000	98.491.596	101.643.596

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	161.836	0
Andre finansielle indtægter	229.018	102
	390.854	102
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	227
Andre finansielle omkostninger	5.160.319	5.661
	5.160.319	5.888
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	977.394	4.431
Årets udskudte skat	194.194	-1.885
Regulering af udskudt skat tidligere år	342.118	0
	1.513.706	2.546

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	290.897.874
Tilgang i årets løb	2.760.474
Afgang i årets løb	-2.320.000
Kostpris 31. december	<u>291.338.348</u>
Værdireguleringer 1. januar	62.357.837
Årets værdireguleringer	-836.185
Værdireguleringer 31. december	<u>61.521.652</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>352.860.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 20 ejendomme hvoraf 7.262 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 15.545 kvm som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense, Svendborg, Rudkøbing, Kolding og København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastskrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,50% - 4,75%
- Boligejendomme beliggende i Svendborg 5,00% - 5,75%
- Erhvervsnejendomme beliggende i Svendborg 5,75%
- Boligejendomme beliggende i Rudkøbing 7,25% - 7,50%
- Erhvervsnejendomme beliggende i Rudkøbing 7,25% - 7,50%
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,50%
- Boligejendomme beliggende i København Centrum 3,60%
- Blandet ejendomme beliggende i København Centrum 3,07%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,69% pr. 31.12.2022, og driftsresultatet er opgjort til 16.532 t.kr.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,19% - 5,19%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,69%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,19	4,69	5,19
Dagsværdi	395.014.022	352.860.000	318.835.399
Ændring i dagsværdi	42.154.022	0	-34.024.601

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>501.352</u>
Kostpris 31. december	<u>501.352</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	438.392
Årets afskrivninger	<u>21.185</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>459.577</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>41.775</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	254.408
Afgang i årets løb	<u>-18.236</u>
Kostpris 31. december	<u>236.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>236.172</u></u>

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavendet er hos et tidligere medlem af direktionen og er opstået som følge af, at vedkommende har foretaget underslæb.		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	633
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Bestyrelse		
Udestående gæld	696.266	633
Nedskrivninger	696.266	0
Rentefod (%)	9,55%	0,00%

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	225.647.235	224.965.717	2.505.878	145.434.631
Andre kreditinstitutter	6.023.340	5.108.382	0	0
Deposita	5.929.517	5.768.811	0	0
	237.600.092	235.842.910	2.505.878	145.434.631

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AMVEST ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 224.966, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 352.860

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 29.712, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 29.122 deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 590 er til sikkerhed for ejerforeninger.

Selskabet har afgiftspantebreve i egen besiddelse på t.kr. 32.604.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for AMVEST ApS. Årsrapporten for 2022 kan hentes hos Erhvervsstyrelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BODA Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Korrektion af væsentlig fejl vedrørende tidligere år

Selskabets ledelse har valgt at rette væsentlige fejl i 2021. Fejlene har indvirkning på resultat med tkr. -429, egenkapital som er påvirket med t.kr. -453, mens balancesummen er reduceret med 544 tkr. Ændringer på balancen består af mellemregningsrettelser tidligere år samt generelle klassifikationsfejl.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, herunder omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forbrugsafgifter samt forsikring mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tilskud.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav baseret på markedsstatistikker danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.