

# Klaus Nielsen Holding ApS

Niels Ebbesens Vej 31 A, 8660 Skanderborg  
CVR-nr. 21 38 24 34

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.07.24

Klaus Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

---

---

**Selskabet**

---

Klaus Nielsen Holding ApS  
Niels Ebbesens Vej 31 A  
8660 Skanderborg  
Telefon: 86 51 11 31  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 21 38 24 34  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Klaus Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Klaus Nielsen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 6. juli 2024

**Direktionen**

Klaus Nielsen  
Direktør

## Til kapitalejeren i Klaus Nielsen Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Klaus Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Aarhus, den 6. juli 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26806

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og besiddelse af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder, samt i værdipapirer i øvrigt.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender normalindtejningsmodellen til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 17.250 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af diskonteringsfaktoren. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 1.

Der anvendes en Diskonteringrente på 9,5%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investerings-ejendommen.

Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor				
	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%
1.495.316	18.049.402	17.072.071	16.197.617	15.410.609	14.698.554
1.545.316	18.637.637	17.627.627	16.723.933	15.910.609	15.174.744
1.595.316	19.225.873	18.183.182	17.250.249	16.410.609	15.650.935
1.645.316	19.814.108	18.738.738	17.776.565	16.910.609	16.127.125
1.695.316	20.402.343	19.294.293	18.302.881	17.410.609	16.603.316

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 7.614.810 mod DKK 5.819.655 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 139.707.419.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.151.531</b>	<b>2.038.297</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.598	-147.598
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.003.933</b>	<b>1.890.699</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	379.051	371.202
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.382.984</b>	<b>2.261.901</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.654.336	1.490.859
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	715.740	3.103.150
4 Andre finansielle indtægter	1.981.060	751.367
5 Andre finansielle omkostninger	-1.497.908	-1.441.867
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.236.212</b>	<b>6.165.410</b>
Skat af årets resultat	-621.402	-345.755
<b>Årets resultat</b>	<b>7.614.810</b>	<b>5.819.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.267.113	929.218
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	2.347.697	3.890.437
<b>I alt</b>	<b>7.614.810</b>	<b>5.819.655</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.532.058	5.679.656
	Investeringsejendomme	17.250.253	16.871.202
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.782.311</b>	<b>22.550.858</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	61.943.238	59.316.589
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	28.072.210	26.446.932
7	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.341.498	6.217.155
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.533.223	6.698.046
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>103.890.169</b>	<b>98.678.722</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>126.672.480</b>	<b>121.229.580</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.105	1.315.966
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	32.110.515	31.314.567
	Tilgodehavende selskabsskat	575.012	1.505.291
<b>9</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>32.721.632</b>	<b>34.135.824</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.538.832</b>	<b>5.491</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>34.260.464</b>	<b>34.141.315</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>160.932.944</b>	<b>155.370.895</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		83.222.873	78.983.447
Overført resultat		55.359.546	53.011.849
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>139.707.419</b>	<b>133.120.296</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.744.625	2.534.423
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.744.625</b>	<b>2.534.423</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		14.801.144	16.382.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.088	35.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		280.310	70.413
Deposita		599.949	599.949
Anden gæld		2.759.409	2.628.255
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.480.900</b>	<b>19.716.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.480.900</b>	<b>19.716.176</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>160.932.944</b>	<b>155.370.895</b>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	125.000	78.983.447	53.011.849	1.000.000	133.120.296
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-25.557	0	0	-25.557
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-2.130	0	0	-2.130
Forslag til resultatdisponering	0	4.267.113	2.347.697	1.000.000	7.614.810
Saldo pr. 31.12.23	125.000	83.222.873	55.359.546	1.000.000	139.707.419

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender normalindtejningsmodellen til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 17.250 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært nyttet til fastsættelse af diskonteringsfaktoren.

Der anvendes en diskonteringrente på 9,5%.

Den opgjorte dagsværdi giver en kvm pris på 7.152 DKK. Ejendommen er beliggende på Niels Bohrsvej 28 i Skanderborg.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendommen.

	2023	2022
	DKK	DKK

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.654.336	1.490.859
I alt	4.654.336	1.490.859

## 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	715.740	3.103.150
I alt	715.740	3.103.150

## 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	33.364	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	911.327	630.368
Renteindtægter i øvrigt	1.665	5
Øvrige finansielle indtægter	1.034.704	120.994
I alt	1.981.060	751.367

## 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.276	81.820
Renteomkostninger i øvrigt	584.679	417.025
Valutakursreguleringer	910.953	690.092
Øvrige finansielle omkostninger	0	252.930
I alt	1.497.908	1.441.867

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	8.379.861	11.787.269
Kostpris pr. 31.12.23	8.379.861	11.787.269
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-2.700.205	0
Afskrivninger i året	-147.598	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-2.847.803	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	5.083.933
Dagsværdireguleringer i året	0	379.051
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	5.462.984
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	5.532.058	17.250.253

**7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder
Kostpris pr. 01.01.23	6.341.498
Kostpris pr. 31.12.23	6.341.498
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	6.341.498

**8. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.23	4.555.778	2.224.298	6.950.975
Tilgang i året	0	12.500	615.158
Afgang i året	0	0	-884.509
Kostpris pr. 31.12.23	4.555.778	2.236.798	6.681.624
Opskrivninger pr. 01.01.23	54.787.962	24.431.411	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-25.557	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	4.654.336	715.740	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.000.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	57.416.741	25.147.151	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-27.151	-208.777	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	14.359	0	0
Forskydning i interne avancer på varebeholdninger	-16.489	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	897.038	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-29.281	688.261	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	0	-252.930
Dagsværdireguleringer i året	0	0	1.104.529
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	0	851.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	61.943.238	28.072.210	7.533.223
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0



**8. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted: Ejerandel

Dattervirksomheder:

KSK Fashion A/S, Skanderborg 100%

Amalia Fashion A/S, Skanderborg 100%

Benedikte Fashion A/S, Horsens 75%

Associerede virksomheder:

Kontorhotel Huset i Huset A/S, Skanderborg 30%

CoBricks Holding ApS, Randers 29%

Skæring Skolevej 199 Holding ApS, Aarhus C 25%

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

## 9. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.217.155	6.217.155
---	-----------	-----------

## 10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	17.250.253	7.533.224	24.783.477
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	379.051	851.598	1.230.649

Selskabets investeringsejendom består af 2 erhvervslejemål på samlet 2.412 kvm.

Selskabets investeringsejendom anvender en diskonteringsrente på 9,5%. Dette giver en pris pr. kvm på 7.152 kr. Ejendommen er beliggende på Niels Bohrs vej, Skanderborg.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendommen.

## 11. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 750. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.000. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 24.372.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK -575 på balancedagen, hvoraf t.DKK -636 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet en støtterklæring omkring opretholdelse af lån samt tilførsel af likvider for selskaberne Skæring Skolevej 199 Holding ApS, Skæring Fælled Almen Bolig ApS og Skæring Skolevej 199 A/S. Støtteerklæringen er gældende frem til offentliggørelsen af årsrapporterne for 2024.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udlån til CoBricks Holding ApS t.DKK 6.341, er givet som ansvarlig kapital, tilbagetrædende for låntagers mellemværende med pengeinstituttet.

Selskabet har udlån til Skæring Skolevej 199 A/S t.DKK 11.565, er givet som ansvarlig kapital, tilbagetrædende for låntagers mellemværende med kreditorer.

### 13. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 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.

#### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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.

**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme 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 materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

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

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

### 13. 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 kapitalandeles 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-



### 13. 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 et tilgodehavende er værdiforringet.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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 frem-

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

tidig indtjening.

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

**Gældsforpligtelser**

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

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

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

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