



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

BØG MADSEN HOLDING A/S
FILOSOFGANGEN 21, 1. SAL, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2022

Nina Maria Bøg Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bøg Madsen Holding A/S Filosofgangen 21, 1. sal 5000 Odense C
	CVR-nr.: 23 00 59 13 Stiftet: 15. oktober 1962 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Merete Vangsøe Simonsen, formand Kaj Tarphage Andersen Tine Seehausen Nina Maria Bøg Madsen
Direktion	Nina Maria Bøg Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Mageløs 2 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bøg Madsen Holding 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. maj 2022

Direktion:

Nina Maria Bøg Madsen

Bestyrelse:

Merete Vangsøe Simonsen
Formand

Kaj Tarpbage Andersen

Tine Seehausen

Nina Maria Bøg Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Bøg Madsen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bøg Madsen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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.

Odense, den 25. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

LEDELSESBERETNING

Koncernen og selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er drift og udlejning af investeringsejendomme samt køb, opførsel og salg af fast ejendom. Herudover investerer koncernen i unoterede kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ud over moderselskabet Bøg Madsen Holding A/S består koncernen af datterselskabet Bøg Madsen Ejendomme ApS.

Datterselskabet Bøg Madsen Beheer B.V. er pr. 30.12.2020 likvideret, da selskabets hovedaktivitet, udlejning af domicilejendom, er solgt fra i regnskabsåret 2020.

Herudover har Bøg Madsen Holding A/S aktieandele i Rosborg Foods Holding A/S.

Ejendomsinvestering

Hovedinteressen ligger på ejendomme beliggende i Odense Centrum og Nyborg Centrum, og i løbet af året er der til ejendomsporteføljen tilkøbt og overtaget i alt 2 ejendomme.

De 2 købte ejendomme i 2021 indeholder til sammen 8 lejemål, og ved udgangen af 2021 havde koncernen samlet 35 ejendomme indeholdende 227 lejemål, hvoraf 6 er erhvervslejemål.

Driften af koncernens danske udlejningsejendomme har i løbet af året forløbet tilfredsstillende, og aktiviteten bidrager ligeledes tilfredsstillende til årets resultat.

I overensstemmelse med den eksisterende investeringsstrategi har Bøg Madsen selskaberne optaget realkreditlån til delvis finansiering af de købte ejendomme i det omfang, det har været vurderet fordelagtigt.

Virksomhedsinvestering

I 2013 indgik koncernen i et betydeligt ejerskab i Rosborg Foods Holding A/S, som er en af Danmarks førende succesrige krydderurteproducenter. I 2021 har denne investering givet et tilfredsstillende og forventet positivt afkast.

Direktion

Som led i det igangværende generationsskifte i koncernen, og idet Bøg Madsen Holding A/S har afhændet sine aktiviteter i Holland i 2020, er det besluttet, at adm. direktør i Bøg Madsen Ejendomme ApS, Nina Bøg Madsen overtager posten som direktør i Bøg Madsen Holding A/S efter Jens Bøg Madsen. Nina Bøg Madsen, som er tredje generation i familien Bøg Madsen og stifterens barnebarn, har siden 2010 siddet i bestyrelsen for Bøg Madsen Holding A/S. Hun har de seneste fem år varetaget posten som direktør og daglig leder af koncernens ejendomsselskab Bøg Madsen Ejendomme ApS, som er koncernens væsentligste aktivitet. Koncernens strategi med opkøb og udvikling af kvalitetsejendomme på Fyn, med det formål at udleje, fortsætter således uændret.

Årets resultat

I 2021 androg Bøg Madsen Holdings A/S resultat incl. resultat fra datterselskaber et overskud på 5.899 tkr.

Egenkapitalen i Bøg Madsen Holding A/S androg ved årets udgang 150.856 tkr. svarende til en soliditetsgrad på 90 %, hvilket betragtes som meget tilfredsstillende.

Bøg Madsen Holding A/S og dets datterselskab Bøg Madsen Ejendomme ApS har ændret regnskabspraksis for indregning måling af investeringsejendomme, som fremover vil ske til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at ændringen vil give et mere retvisende billede af koncernens finansielle stilling. Ændringen har medført en korrektion af sammenligningstal for egenkapitalen med 27.205 tkr.

Likviditeten i Bøg Madsen Holding A/S og dets datterselskab betragtes ved udgangen af 2021 som værende tilfredsstillende og tilstrækkelig til såvel planlagte som forventede investeringer.

Valutarisici

Selskabet har ikke dispositioner i fremmed valuta

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

Forventninger til 2022

I 2022 vil der fortsat blive arbejdet målrettet med koncernens aktivitetsområde med henblik på en tilpasning af ejendomsporteføljen. Generelt gælder der for selskabets investeringer, at der forventes et positivt afkast umiddelbart i forlængelse af investeringerne.

Med baggrund heri sigtes der for 2022 mod et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		638.116	447
Personaleomkostninger.....	1	-5.259.960	-3.303
Af- og nedskrivninger.....		-153.372	-99
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.103.501	270
DRIFTSRESULTAT		-3.671.715	-2.685
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser.....		8.383.023	26.496
Indtægter af værdipapirer.....		271.266	424
Finansielle indtægter.....	2	483.067	519
Finansielle omkostninger.....	3	-332.551	-558
RESULTAT FØR SKAT		5.133.090	24.196
Skat af årets resultat.....	4	766.361	595
ÅRETS RESULTAT		5.899.451	24.791
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		0	5.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		8.383.023	20.851
Overført resultat.....		-2.483.572	-1.060
I ALT		5.899.451	24.791

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		462.091	601
Investeringsjendomme.....		39.640.625	33.980
Materielle anlægsaktiver.....	5	40.102.716	34.581
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		53.641.824	45.259
Andre tilgodehavender.....		0	22.200
Andre værdipapirer.....		1.156.777	1.033
Finansielle anlægsaktiver.....	6	54.798.601	68.492
ANLÆGSAKTIVER.....		94.901.317	103.073
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		62.180.150	52.188
Andre tilgodehavender.....		5.175.997	1.929
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		902.907	873
Periodeafgrænsningsposter.....		40.221	82
Tilgodehavender.....		68.299.275	55.072
Likvider.....		4.398.686	6.076
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		72.697.961	61.148
AKTIVER.....		167.599.278	164.221

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Aktiekapital.....		4.000.000	4.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		53.570.194	45.188
Overført overskud.....		93.286.201	95.769
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	5.000
EGENKAPITAL.....		150.856.395	149.957
Hensættelse til udskudt skat.....		1.609.520	1.658
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.609.520	1.658
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.617.676	9.548
Huslejedeposita og forudbetalt husleje.....		650.309	345
Feriepenge til indefrysning.....		0	31
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	12.267.985	9.924
Gæld til realkreditinstitutter.....		90.585	89
Gæld til pengeinstitutter.....		159.869	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.028	1.952
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		720.884	0
Selskabsskat.....		184.470	211
Anden gæld.....		1.573.542	430
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.865.378	2.682
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.133.363	12.606
PASSIVER.....		167.599.278	164.221
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	4.000.000	23.850.459	89.901.386	5.000.000	122.751.845
Praksisændring.....		21.336.712	5.868.387		27.205.099
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021..	4.000.000	45.187.171	95.769.773	5.000.000	149.956.944
Forslag til resultatdisponering.....		8.383.023	-2.483.572		5.899.451
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. december 2021.....	4.000.000	53.570.194	93.286.201	0	150.856.395

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	2	
Løn og gager.....	5.102.702	3.222	
Pensioner.....	104.298	58	
Andre omkostninger til social sikring.....	39.833	19	
Andre personaleomkostninger.....	13.127	4	
	5.259.960	3.303	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	466.792	502	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	16.275	17	
	483.067	519	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	123	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	332.551	435	
	332.551	558	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-718.437	-672	
Regulering af udskudt skat.....	-47.924	77	
	-766.361	-595	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	1.040.821	27.143.104
Tilgang.....	14.244	4.557.318
Kostpris 31. december 2021.....	1.055.065	31.700.422
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	439.602	0
Årets afskrivninger.....	153.372	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	592.974	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	6.836.702
Årets værdireguleringer.....	0	1.103.501
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	7.940.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	462.091	39.640.625

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	39.640.625
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.103.501

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringssejendomme er beliggende i Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeles sig med ca. 93,1% boligejendomme og 6,9% detailejendomme.

Investeringssejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, deposita, tomgang, udskudt vedligeholdelse, byggeretter og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme: 4,25%

Detailejendomme: 6,00%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,30% pr. 31. december 2021.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- Vedligeholdelse og vicevært på 77 kr. pr. kvm.

- Administrationsomkostninger på 3.575 kr. pr. lejemål.

Sammenhængen mellem afkastkrav og ejendommens dagsværdi ved normaliseret drift er angivet nedenfor:

Hvis afkastkravet hæves med 0,5%-point falder dagsværdien med 3.925 t.kr.

Hvis afkastkravet sænkes med 0,5%-point stiger dagsværdien med 4.939 t.kr.

NOTER

				Note
				6
Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....	71.630	22.200.000	65.077	
Overførsel.....	0	-4.999.999	0	
Afgang.....	0	-17.200.001	0	
Kostpris 31. december 2021.....	71.630	0	65.077	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	23.850.459	0	968.341	
Praksisændring.....	21.336.712	0	0	
Årets værdireguleringer	8.383.023	0	123.359	
Værdireguleringer 31. december 2021.....	53.570.194	0	1.091.700	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	53.641.824	0	1.156.777	

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Bøg Madsen Ejendomme ApS, Odense.....	55.404.627	10.145.826	100 %

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	7
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.708.261	90.585	10.914.064	9.637.335	
Huslejedeposita og forudbetalt husleje.....	650.309	0	650.309	344.511	
Feriepenge til indefrysning.....	0	0	0	30.785	
	12.358.570	90.585	11.564.373	10.012.631	

Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 184 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.956 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 39.641 tkr.

Til sikkerhed for datterselskabs gæld til realkreditinstitut, 149.076 tkr., har selskabet stillet kaution. Desuden har selskabet stillet kaution for datterselskabs engagement med pengeinstitut.

8

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bøg Madsen Holding A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Selskabet har ændret sin regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme, idet selskabet tidligere har indregning og målt ejendomme til kostpris med afskrivninger, men fremover indregner og måler investeringsejendomme til dagsværdi jf. ÅRL § 38.

Ændringen vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Sammenligningstallene er ændret med følgende (tkr.):

Grunde og bygninger - Oprindelig: 26.456. Korrektion: -26.456. Nyt: 0.
Investeringsejendomme - Oprindelig: 0. Korrektion: 33.980. Nyt: 33.980.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - Oprindelig: 23.922. Korrektion: 21.337. Nyt: 45.259.
Aktiver i alt - Oprindelig: 135.360. Korrektion: 28.861. Nyt: 164.221.

Egenkapital - Oprindelig: 122.752. Korrektion: 27.205. Nyt: 149.957.
Udskudt skat - Oprindelig: 2. Korrektion: 1.656. Nyt: 1.658.
Passiver i alt - Oprindelig: 135.360. Korrektion: 28.861. Nyt: 164.221

Afskrivninger - Oprindelig: -170. Korrektion: 71. Nyt: -99.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder - Oprindelig: 20.851. Korrektion: 5.645. Nyt: 26.496.
Dagsværdiregulering - Oprindelig: 0. Korrektion: 270. Nyt: 270.
Skat af årets resultat - Oprindelig: 669. Korrektion: -74. Nyt: 595.
Resultatopgørelse i alt - Oprindelig: 18.880. Korrektion: 5.912. Nyt: 24.791.

Indeværende års tal er ændret med følgende (tkr.):

Grunde og bygninger - Oprindelig: 30.896. Korrektion: -30.896. Nyt: 0.
Investeringsejendomme - Oprindelig: 0. Korrektion: 39.641. Nyt: 39.641.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - Oprindelig: 26.753. Korrektion: 26.889. Nyt: 53.642.
Udskudt skatteaktiv - Oprindelig: 314. Korrektion: -314. Nyt: 0.
Aktiver i alt - Oprindelig: 132.279. Korrektion: 35.320. Nyt: 167.599.

Egenkapital - Oprindelig: 117.147. Korrektion: 33.710. Nyt: 150.856.
Udskudt skat - Oprindelig: 0. Korrektion: 1.610. Nyt: 1.610.
Passiver i alt - Oprindelig: 132.279. Korrektion: 35.320. Nyt: 167.599.

Afskrivninger - Oprindelig: -270. Korrektion: 117. Nyt: -153.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder - Oprindelig: 2.831. Korrektion: 5.552. Nyt: 8.383.
Dagsværdiregulering - Oprindelig: 0. Korrektion: 1.104. Nyt: 1.104.
Skat af årets resultat - Oprindelig: 1.035. Korrektion: -269. Nyt: 766.
Resultatopgørelse i alt - Oprindelig: -605. Korrektion: 6.504. Nyt: 5.899.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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.

Andre tilgodehavender omfatter udlån, som måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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