

---

# *Holm Holding Esbjerg ApS*

Jyllandsgade 72, 6700 Esbjerg

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 25 82 04 36

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 7/6 2023

Lars Christian Holm  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Holm Holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 7. juni 2023

**Direktion**

Henrik Skovgård Jessen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Holm Holding Esbjerg ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holm Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 7. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen  
statsautoriseret revisor  
mne27864

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Holm Holding Esbjerg ApS Jyllandsgade 72 6700 Esbjerg  CVR-nr: 25 82 04 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 22. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Henrik Skovgård Jessen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Strandbygade 20 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt formueanbringelse i værdipapirer i øvrigt.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 568.357, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 65.455.814.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Årets værdireguleringer på investeringsejendomme udgør TDKK -1.686 mod TDKK 1.343 sidste år.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.089.132</b>	<b>2.221.203</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-1.685.815	1.343.408
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>403.317</b>	<b>3.564.611</b>
Personaleomkostninger	2	-424.026	-425.608
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-25.443	-111.312
Andre driftsomkostninger		756	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-45.396</b>	<b>3.027.691</b>
Finansielle indtægter		81.270	188.567
Finansielle omkostninger		-784.914	-739.692
<b>Resultat før skat</b>		<b>-749.040</b>	<b>2.476.566</b>
Skat af årets resultat	3	180.683	-510.328
<b>Årets resultat</b>		<b>-568.357</b>	<b>1.966.238</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overført resultat	-686.157	1.851.838
	<b>-568.357</b>	<b>1.966.238</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Erhvervede patenter		0	0
Erhvervede varemærker		4.833	5.413
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.833</b>	<b>5.413</b>
Investeringsejendomme	5	68.849.096	69.924.839
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	132.305	334.624
Indretning af lejede lokaler	6	11.865	14.409
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>68.993.266</b>	<b>70.273.872</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>68.998.099</b>	<b>70.279.285</b>
Færdigvarer og handelsvarer		3.000	3.000
Aktiver bestemt for salg		40.000	40.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>43.000</b>	<b>43.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.335.871	13.382.134
Andre tilgodehavender		44.045	50
Selskabsskat		78.777	0
Periodeafgrænsningsposter		53.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.511.693</b>	<b>13.382.184</b>
Værdipapirer	8	2.513.087	2.683.449
Likvide beholdninger		2.257.448	3.280.423
Omsætningsaktiver		18.325.228	19.389.056
<b>Aktiver</b>		<b>87.323.327</b>	<b>89.668.341</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		165.000	165.000
Overført resultat		65.173.014	65.859.172
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>65.455.814</b>	<b>66.138.572</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.495.200	4.857.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.495.200</b>	<b>4.857.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.485.091	5.479.916
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.485.091</b>	<b>5.479.916</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.007.000	1.007.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.178	100.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.416	38.404
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.534.434	10.047.204
Selskabsskat		0	39.328
Anden gæld		1.272.194	1.960.327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.887.222</b>	<b>13.192.853</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.372.313</b>	<b>18.672.769</b>
<b>Passiver</b>		<b>87.323.327</b>	<b>89.668.341</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	165.000	65.859.171	114.400	66.138.571
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-686.157	117.800	-568.357
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>165.000</b>	<b>65.173.014</b>	<b>117.800</b>	<b>65.455.814</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	-1.685.815	1.343.408
	<u>-1.685.815</u>	<u>1.343.408</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	420.664	420.000
Andre personaleomkostninger	3.362	5.608
	<u>424.026</u>	<u>425.608</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	183.216	933.328
Årets udskudte skat	-361.800	-423.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.099	0
	<u>-180.683</u>	<u>510.328</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede patenter	Erhvervede varemærker
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	50.840	5.800
Kostpris 31. december	50.840	5.800
Ned- og afskrivninger 1. januar	50.840	387
Årets afskrivninger	0	580
Ned- og afskrivninger 31. december	50.840	967
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>4.833</b>

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	57.509.665
Tilgang i årets løb	610.072
Kostpris 31. december	58.119.737
Værdireguleringer 1. januar	12.415.174
Årets værdireguleringer	-1.685.815
Værdireguleringer 31. december	10.729.359
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>68.849.096</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	68.491.210
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.685.815
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10
Gennemsnitligt afkastkrav i % for 2022	4,75

### 6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.061.691	95.259
Afgang i årets løb	-388.434	0
Kostpris 31. december	<u>673.257</u>	<u>95.259</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	727.067	80.850
Årets afskrivninger	46.946	2.544
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	58.265	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-291.326	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>540.952</u>	<u>83.394</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>132.305</u></b>	<b><u>11.865</u></b>
Afskrives over	<u>5 år</u>	<u>20 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	708.620	708.620
Kostpris 31. december	708.620	708.620
Værdireguleringer 1. januar	-708.620	-708.620
Værdireguleringer 31. december	-708.620	-708.620
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Holm Holdings Inc.	Florida, USA	USD 1.000	100%

## 8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	-170.362	2.513.087

# Noter til årsregnskabet

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.953.121	3.252.235
Mellem 1 og 5 år	<u>1.531.970</u>	<u>2.227.681</u>
Langfristet del	4.485.091	5.479.916
Inden for 1 år	<u>1.007.000</u>	<u>1.007.000</u>
	<b><u>5.492.091</u></b>	<b><u>6.486.916</u></b>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme beliggende Jyllandsgade 76, 3. TV og Jyllandsgade 72, ST. TH med en regnskabsmæssig værdi på	32.237.747	30.893.470
---	------------	------------



# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holm Holding Esbjerg ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme indeholder vedligeholdelses- og driftsomkostninger på ejendomme samt administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Af- og nedskrivninger

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

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Patenter og rettigheder afskrives over den resterende patent eller rettigheds tidsperiode eller en kortere økonomisk levetid. Afskrivningsperioden udgør 10 år.

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

# Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

## **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	20 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

## **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.