

# Homeward ApS

Thyrasgade 4, 8260 Viby J  
CVR-nr. 26 74 11 22

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.06.22

Jens Skadhede Bøndergaard  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Hvide Sande**  
Kirkevej 4  
6960 Hvide Sande

Tel. 98 32 23 30  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledelsespåtegning                                       | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10      |
| Noter   | 11 - 27 |

---

---

**Selskabet**

---

Homeward ApS  
c/o Dansk Administrationscenter  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern  
CVR-nr.: 26 74 11 22  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Skadhede Bøndergaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Homeward 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 21. juni 2022

**Direktionen**

Jens Skadhede Bøndergaard

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Homeward ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Homeward ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, 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.

Hvide Sande, den 21. juni 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

| Note |   | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|------|---|------------------|------------------|
|      | <b>Bruttotab</b>                                      | <b>-101.687</b>  | <b>-10.139</b>   |
| 2    | Personaleomkostninger                                 | -719.394         | -663.330         |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>             | <b>-821.081</b>  | <b>-673.469</b>  |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -49.001          | -215.202         |
|      | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>             | <b>-870.082</b>  | <b>-888.671</b>  |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | 0                | 200.000          |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                       | <b>-870.082</b>  | <b>-688.671</b>  |
| 3    | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.404.695        | 1.120.197        |
| 4    | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 2.888.501        | 5.356.175        |
| 5    | Andre finansielle indtægter                           | 97.100           | 180.904          |
| 6    | Andre finansielle omkostninger                        | -72.439          | -197.892         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                              | <b>3.447.775</b> | <b>5.770.713</b> |
| 7    | Skat af årets resultat                                | 185.499          | 151.711          |
|      | <b>Årets resultat</b>                                 | <b>3.633.274</b> | <b>5.922.424</b> |

#### Forslag til resultatdisponering

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 483.651          | 3.967.990        |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret                 | 0                | 69.282           |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                                      | 2.649.623        | 1.385.152        |
| <b>I alt</b>   | <b>3.633.274</b> | <b>5.922.424</b> |

|  | 31.12.21          | 31.12.20          |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | DKK               | DKK               |
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 4.200.000         | 4.200.000         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 2.075             | 404.565           |
| <b>8 Materielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>4.202.075</b>  | <b>4.604.565</b>  |
| 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 10.709.969        | 11.659.688        |
| 9 Kapitalandele i associerede virksomheder   | 22.752.066        | 21.263.565        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>33.462.035</b> | <b>32.923.253</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>37.664.110</b> | <b>37.527.818</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.101.912         | 7.131.539         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.151.394         | 1.601.267         |
| Udskudt skatteaktiv                          | 0                 | 27.720            |
| Tilgodehavende selskabsskat                  | 238.747           | 130.449           |
| Andre tilgodehavender                        | 156.410           | 209.970           |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 51.993            | 8.311             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>9.700.456</b>  | <b>9.109.256</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>9.700.456</b>  | <b>9.109.256</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>47.364.566</b> | <b>46.637.074</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.21          | 31.12.20          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital  | 125.000           | 125.000           |
|                 | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 32.975.704        | 32.492.053        |
|                 | Overført resultat                                      | 6.090.054         | 3.440.431         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 500.000           | 500.000           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>39.690.758</b> | <b>36.557.484</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                          | 25.528            | 0                 |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                    | <b>25.528</b>     | <b>0</b>          |
| 10              | Gæld til realkreditinstitutter                         | 228.980           | 329.801           |
| 10              | Leasingforpligtelser                                   | 0                 | 0                 |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>228.980</b>    | <b>329.801</b>    |
| 10              | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 100.834           | 498.795           |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 1.185.623         | 1.124.165         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 97.110            | 44.713            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 3.337             | 2.317.242         |
|                 | Gæld til associerede virksomheder                      | 773.873           | 0                 |
|                 | Anden gæld   | 5.258.523         | 5.764.874         |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>7.419.300</b>  | <b>9.749.789</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>7.648.280</b>  | <b>10.079.590</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>47.364.566</b> | <b>46.637.074</b> |

11 Oplysninger om dagsværdi

12 Eventualforpligtelser

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter indre<br>værdi-<br>metode | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|---|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for<br>01.01.20 - 31.12.20 |                      |   |                      |  |                      |
| Saldo pr. 01.01.20                              | 125.000              | 28.524.063  | 2.055.279            | 500.000  | 31.204.342           |
| Betalt ekstraordinært<br>udbytte                | 0                    | 0   | -69.282              | 0  | -69.282              |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0   | 0                    | -500.000   | -500.000             |
| Forslag til<br>resultatdisponering              | 0                    | 3.967.990   | 1.454.434            | 500.000  | 5.922.424            |
| Saldo pr. 31.12.20                              | 125.000              | 32.492.053  | 3.440.431            | 500.000  | 36.557.484           |
| Egenkapitalopgørelse for<br>01.01.21 - 31.12.21 |                      |   |                      |  |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                              | 125.000              | 32.492.053  | 3.440.431            | 500.000  | 36.557.484           |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0   | 0                    | -500.000   | -500.000             |
| Forslag til<br>resultatdisponering              | 0                    | 483.651   | 2.649.623            | 500.000  | 3.633.274            |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 125.000              | 32.975.704  | 6.090.054            | 500.000  | 39.690.758           |

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at fungere som holdingselskab og ejendomsselskab med udlejning af fast ejendom.

|  | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>          |             |             |
| Lønninger                                | 699.364     | 648.864     |
| Andre omkostninger til social sikring    | 5.718       | 5.466       |
| Andre personaleomkostninger              | 14.312      | 9.000       |
| I alt                                    | 719.394     | 663.330     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1           | 1           |

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 1.404.695 | 1.120.197 |
| I alt                                       | 1.404.695 | 1.120.197 |

## 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 2.888.501 | 5.356.175 |
| I alt                                       | 2.888.501 | 5.356.175 |

|  | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

## 5. Finansielle indtægter

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder            | 66.962 | 149.919 |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 30.138 | 30.419  |
| Øvrige finansielle indtægter                | 0      | 566     |
| Øvrige finansielle indtægter                | 30.138 | 30.985  |
| I alt                                       | 97.100 | 180.904 |

## 6. Finansielle omkostninger

|                                  |        |         |
|----------------------------------|--------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 23.323 | 50.733  |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 49.116 | 147.159 |
| I alt                            | 72.439 | 197.892 |

## 7. Skat af årets resultat

|                                  |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|
| Skat af årets resultat           | -238.747 | -130.449 |
| Årets regulering af udskudt skat | 53.248   | -21.262  |
| I alt                            | -185.499 | -151.711 |

**8. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.21  | 2.158.943                  | 1.025.364                                     |
| Afgang i året  | 0                          | -740.525                                      |
| Kostpris pr. 31.12.21  | 2.158.943                  | 284.839                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21   | 0                          | -620.799                                      |
| Afskrivninger i året   | 0                          | -49.001                                       |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver  | 0                          | 387.036                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21   | 0                          | -282.764                                      |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21   | 2.041.057                  | 0   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21   | 2.041.057                  | 0   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21   | 4.200.000                  | 2.075   |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til<br>dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21 | 2.158.943                  | 0   |

**9. Kapitalandele**

| Beløb i DKK   | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
|---|--|--|
| Kostpris pr. 01.01.21                                   | 265.000  | 216.200  |
| Tilgang i året  | 750.000  | 0  |
| Kostpris pr. 31.12.21                                   | 1.015.000                                      | 216.200  |
| Opskrivninger pr. 01.01.21                              | 11.444.688                                     | 21.047.365                                     |
| Årets resultat fra kapitalandele                        | 1.395.150                                      | 2.888.501                                      |
| Udbytte relateret til kapitalandele                     | -2.400.000                                     | -1.400.000                                     |
| Opskrivninger pr. 31.12.21                              | 10.439.838                                     | 22.535.866                                     |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21                      | -50.000  | 0  |
| Årets resultat fra kapitalandele                        | 9.545  | 0  |
| Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender     | -704.414                                       | 0  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21                      | -744.869                                       | 0  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21                      | 10.709.969                                     | 22.752.066                                     |
| Navn og hjemsted:                                       |  | Ejerandel                                      |
| Dattervirksomheder:                                     |  |  |
| ApS af 11/9 2002, Ringkøbing- Skjern                    |  | 100%   |
| Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS, Ringkøbing-Skjern |  | 100%   |
| Sommerdrømme ApS, Ringkøbing-Skjern                     |  | 100%   |
| Associerede virksomheder:                               |  |  |
| RI3 Holding ApS, Ringkøbing-Skjern                      |  | 50%  |
| Udviklingselskabet 2007 ApS, Ringkøbing-Skjern          |  | 50%  |
| Bøndergaard Group Dalgashaven ApS, Ringkøbing-Skjern    |  | 50%  |
| Ejendomsselskabet Hvide Sande ApS, Ringkøbing-Skjern    |  | 50%  |

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 | Gæld i alt<br>31.12.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 100.834             | 0                      | 329.814                | 429.914                |
| Leasingforpligtelser           | 0                   | 0                      | 0                      | 398.682                |
| I alt                          | 100.834             | 0                      | 329.814                | 828.596                |

**11. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | I alt     |
|---|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.21  | 4.200.000                  | 4.200.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i<br>resultatopgørelsen | 0                          | 0         |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 351 og et afkastkrav på 8,40%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 449. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 12. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en restløbetid på 9 måneder og en gennemsnitlig ydelse på DKK 4.108, i alt DKK 36.918. Selskabet er ved leasingkontraktens udløb forpligtet til på anfordring at anvise en tredjepart som køber til en minimumspris på DKK 189.400 plus moms.

Selskabet har indgået leasingkontrakt med en restløbetid på 1 måned og en resterende ydelse på DKK 3.374. Selskabet er ved leasingkontraktens udløb forpligtet til på anfordring at anvise en tredjepart som køber til en minimumspris på DKK 89.800 plus moms.

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Hovedstolen på gæld til realkreditinstitutter hos tilknyttede og associerede virksomheder udgør på balancedagen t.DKK 71.854 og restgælden udgør t.DKK 66.697.

Selskabet har stillet kaution for Eiram Ejendomsinvest ApS' gæld til realkreditinstitutter. Hovedstolen på gæld til realkreditinstitutter hos Eiram Ejendomsinvest ApS udgør på balancedagen t.DKK 5.513 og restgælden udgør t.DKK 4.656.

Selskabet har stillet kaution for Eiram Ejendomsinvest ApS' gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er ulimiteret. Eiram Ejendomsinvest ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.751.

### *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 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har overfor Hvide Sande Havn indgået aftale om leje af areal med tre måneders opsigelsesvarsel, dog kun med ophør 1. april eller 1. oktober. Den maksimale hæftelse for den indgåede lejeaftale udgør t.DKK 16.



### **13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 330 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.200.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 1.186 har selskabet overfor Vestjysk Bank deponeret kapitalandele i den tilknyttede virksomhed ApS af 11/9 2002.

## 14. 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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingkontrakter, der eksisterede 31.12.20 vedrørende aktiver, hvor selskabet havde alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten over aktivet (finansielle leasingkontrakter), blev indregnet i balancen. Finansielt leasede aktiver og dertilhørende leasingforpligtelser målt ved første indregning til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse, hvis denne var lavere. Finansielt leasede aktiver blev efterfølgende behandlet som øvrige tilsvarende aktiver.

Leasingforpligtelser, der eksisterede 31.12.20 vedrørende finansielt leasede aktiver blev indregnet i balancen som gældsforpligtelser. Efter første indregning målt leasingforpligtelser til amortiseret kostpris, hvorefter leasingydelsens rentedel blev indregnet i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Leasingkontrakter, som eksisterede 31.12.20, er udløbet i regnskabsåret.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

I regnskabsåret er leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnet lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinst på gæld.

**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 salgsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                     |

Investeringsejendomme 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".

**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.

#### 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte 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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

#### 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

#### **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.

##### *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.

#### 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

### "RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af værelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at udlejningen finder sted. Nettoomsætningen måles til saglsværdien af det fastsatte vederlag for udlejningen eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved salg af byggegrunde og boliger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af fremstillede varer og handelsvarer, der er anvendt til at opnå årets nettoomsætning.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder indtægter fra udført arbejde for andre, offentlige tilskud (midlertidig lønkompensation og kompensation for faste omkostninger) indtægter fra leje af inventar samt modtagne leasingindtægter.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver****Investeringsaktiver***Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante afskrivningskategori, når aktivet er klar til brug.

**Skibe**

Skibe måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder omkostninger til klargøring af aktivet, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Ved erhvervelsen opdeles kostprisen på henholdvis skib og skibskomponenter, der afskrives hver for sig. Skibe afskrives lineært baseret på følgende brugstider og restværdier:

Skibe (brugstid 25 år, restværdi t.DKK 0)

Skibskomponenter måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

**Øvrige materielle anlægsaktiver**

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Bygninger (brugstid 50 år, restværdi t.DKK 2.500)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (brugstid 5-10 år, restværdi t.DKK 0)



## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris."

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

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.

### 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.

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 fremtidig 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.

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.