

# **B. & V. Ejendomme ApS**

Holstebrovej 11 A, 6950 Ringkøbing  
CVR-nr. 26 99 83 87

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.10.22

Frank Skovsted  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

---

---

**Selskabet**

---

B. & V. Ejendomme ApS  
Holstebrovej 11 A  
6950 Ringkøbing

Telefon: 97 32 08 44  
E-mail: mail@bvkristensen.dk  
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune  
CVR-nr.: 26 99 83 87  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06  
19. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Kenneth Kristensen

---

**Bestyrelse**

---

Stig Kristensen, formand  
Kenneth Kristensen  
Gudmund Kristensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Handelsbanken, Holstebro  
Vestjysk Bank, Herning

---

**Modervirksomhed**

---

B. & V. Group ApS, Ringkøbing

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for B. & V. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 21. september 2022

**Direktionen**

Kenneth Kristensen

**Bestyrelsen**

Stig Kristensen  
Formand

Kenneth Kristensen

Gudmund Kristensen

## Til kapitalejeren i B. & V. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B. & V. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 21. september 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404



**HØVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	4.559	3.728	2.537	2.438	2.757
Resultat af primær drift	3.589	3.887	1.660	3.038	2.093
Finansielle poster i alt	-1.022	-973	-927	-1.010	-817
Årets resultat	2.003	2.288	572	1.570	996
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	79.527	67.156	64.229	61.570	55.732
Egenkapital	24.510	19.353	19.353	17.056	16.890

**Nøgletal**

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	9%	13%	3%	9%	6%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	31%	29%	27%	27%	29%
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 2.002.757 mod DKK 2.287.853 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 24.510.341.

Udviklingen og resultatet ligger nogenlunde på niveau med det forventede, og resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført grenspaltning som modtagende selskab. I forbindelse hermed har selskabet modtaget investeringsejendomme fra søsterselskabet, B. & V. Kristensen.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.558.537</b>	<b>3.727.882</b>
1	Personaleomkostninger	-1.156.613	-989.174
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.401.924</b>	<b>2.738.708</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	187.414	1.148.532
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.589.338</b>	<b>3.887.240</b>
	Finansielle indtægter	2.650	10.739
2	Finansielle omkostninger	-1.024.368	-983.866
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.567.620</b>	<b>2.914.113</b>
	Skat af årets resultat	-564.863	-626.260
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.002.757</b>	<b>2.287.853</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	600.000
	Overført resultat	2.002.757	1.687.853
	<b>I alt</b>	<b>2.002.757</b>	<b>2.287.853</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	76.600.000	66.600.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.600.000</b>	<b>66.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.600.000</b>	<b>66.600.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	134.748	148.051
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	779.578	38.554
	Andre tilgodehavender	438.918	297.857
	Periodeafgrænsningsposter	96.210	67.495
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.449.454</b>	<b>551.957</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.477.532</b>	<b>4.160</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.926.986</b>	<b>556.117</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>79.526.986</b>	<b>67.156.117</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	133.150	125.000
	Overført resultat	24.377.191	19.227.978
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.510.341</b>	<b>19.352.978</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.580.063	1.673.966
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.580.063</b>	<b>1.673.966</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	41.227.414	30.283.323
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.939.547	2.264.547
4	Anden gæld	0	2.006.837
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.166.961</b>	<b>34.554.707</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.272.000	1.785.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	8.858	5.335.050
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.837	1.449.732
	Selskabsskat	888.778	351.714
	Anden gæld	4.675.243	2.507.454
	Periodeafgrænsningsposter	177.905	145.516
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.269.621</b>	<b>11.574.466</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.436.582</b>	<b>46.129.173</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>79.526.986</b>	<b>67.156.117</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Afledte finansielle instrumenter

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22			
Saldo pr. 01.07.21	125.000	19.227.978	19.352.978
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	8.150	1.253.419	1.261.569
Korrigeret saldo pr. 01.07.21	133.150	20.481.397	20.614.547
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.893.037	1.893.037
Forslag til resultatdisponering	0	2.002.757	2.002.757
Saldo pr. 30.06.22	133.150	24.377.191	24.510.341

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	977.001	844.517
Pensioner	167.161	137.641
Andre omkostninger til social sikring	9.819	6.312
Andre personaleomkostninger	2.632	704
I alt	1.156.613	989.174
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.263	538
Renteomkostninger i øvrigt	991.146	841.180
Øvrige finansielle omkostninger	29.959	142.148
Øvrige finansielle omkostninger	1.021.105	983.328
I alt	1.024.368	983.866

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.21	65.877.829
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	6.536.006
Tilgang i året	112.586
Kostpris pr. 30.06.22	72.526.421
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	722.171
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	3.163.994
Dagsværdireguleringer i året	187.414
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	4.073.579
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	76.600.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.972.000	35.030.000	43.199.414	31.771.323
Gæld til øvrige kreditinstitutter	300.000	1.740.000	3.239.547	2.464.547
Anden gæld	0	0	0	2.103.837
I alt	2.272.000	36.770.000	46.438.961	36.339.707



## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	76.600.000	323.133	76.923.133
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	187.414	0	187.414
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	1.893.037	1.893.037

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.322 og et afkastkrav på 5%-7,5%. 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 ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 5.160. 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 investeringsejendommene.

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.DKK 17.700 og en løbetid på 10 år til udløb den 31.12.30. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 323. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 2.427, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabets gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Moderselskabets gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.942.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabers gæld til og garantier stillet af kreditinstitutter. Kautitionerne er ulimiteret. Søsterselskabernes gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.926.

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har gennemført en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.07.21 som modtagende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med det andet selskab, der har deltaget i spaltningen, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse. De bestående forpligtelser i det modtagende selskab udgør på balancedagen t.DKK 6.183.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 40.340 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 66.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.710, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 29.400. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 9. 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.

### 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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.