

# **Boligselskabet af 1958 ApS**

Sønderskovvej 75, 9370 Hals  
CVR-nr. 27 24 21 38

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.05.17

Cato Peter M. Barslund  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Boligselskabet af 1958 ApS  
Sønderskovvej 75  
9370 Hals  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 24 21 38  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Calum

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Boligselskabet af 1958 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 28. april 2017

**Direktionen**

Henrik Calum

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Boligselskabet af 1958 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet af 1958 ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Aalborg, den 28. april 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i og drift af ejendomme.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 3.237.735 mod DKK 2.245.480 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 64.422.978.

Selskabet har i forbindelse med indførelsen af den nye Årsregnskabslov foretaget ændring af den regnskabsmæssige behandling af dets udlejningsejendomme eget af selskabet selv og gennem tilknyttede virksomheder. Ejendommene indregnes nu efter princippet om investeringsejendomme. Ændringen har medført, at ejendommene regnskabsmæssigt er dagsværdireguleret med t.DKK 39.626 ultimo regnskabsåret i overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i den nye Årsregnskabslov. Reguleringen er ført direkte over egenkapitalen med fradrag for udskudt skat. Fremadrettet reguleres dagsværdien over resultatopgørelsen.

Ledelsen vurderer, at den nye anvendte regnskabspraksis giver et bedre tilvisende billede af selskabets ejendomme.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	<b>374.465</b>	<b>247.217</b>
	<b>374.465</b>	<b>247.217</b>
1	-12.000	-12.000
	<b>362.465</b>	<b>235.217</b>
	0	-67.139
	<b>362.465</b>	<b>168.078</b>
	4.224.092	2.933.031
	312.102	303.495
2	-467.310	-489.951
	<b>4.068.884</b>	<b>2.746.575</b>
	<b>4.431.349</b>	<b>2.914.653</b>
3	-1.193.614	-669.173
	<b>3.237.735</b>	<b>2.245.480</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.224.092	2.933.031
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Overført resultat	-10.986.357	-687.551
<b>I alt</b>	<b>3.237.735</b>	<b>2.245.480</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	0	19.778.794
	Investeringsjendomme	23.162.000	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.162.000</b>	<b>19.778.794</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	60.503.790	11.162.905
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>60.503.790</b>	<b>11.162.905</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>83.665.790</b>	<b>30.941.699</b>
	Andre tilgodehavender	11.285.648	10.952.242
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.285.648</b>	<b>10.952.242</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>149.551</b>	<b>317.262</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.435.199</b>	<b>11.269.504</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>95.100.989</b>	<b>42.211.203</b>

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.539.847	7.913.155
Overført resultat	44.757.131	13.519.738
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>64.422.978</b>	<b>21.558.893</b>
Hensættelser til udskudt skat	16.802.000	4.904.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.802.000</b>	<b>4.904.000</b>
<sup>6</sup> Gæld til realkreditinstitutter	5.181.394	5.397.353
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.181.394</b>	<b>5.397.353</b>
<sup>6</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	217.475	209.959
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.480.363	8.450.221
Selskabsskat	687.614	407.173
Anden gæld	1.309.165	1.283.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.694.617</b>	<b>10.350.957</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.876.011</b>	<b>15.748.310</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>95.100.989</b>	<b>42.211.203</b>

- <sup>7</sup> Eventualforpligtelser  
<sup>8</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
<sup>9</sup> Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15				
Saldo pr. 01.01.15	126.000	7.477.624	11.709.789	0
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.497.500	2.497.500	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.933.031	-687.551	0
Saldo pr. 31.12.15	126.000	7.913.155	13.519.738	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	126.000	7.913.155	13.519.739	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	39.626.349	0
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.597.400	2.597.400	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.224.092	-10.986.357	10.000.000
Saldo pr. 31.12.16	126.000	9.539.847	44.757.131	10.000.000

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	12.000	12.000
I alt	12.000	12.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	233.369	246.206
Øvrige finansielle omkostninger	233.941	243.745
I alt	467.310	489.951
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	687.614	407.173
Årets regulering af udskudt skat	506.000	262.000
I alt	1.193.614	669.173

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	30.775.409
Tilgang i året	79.050
Kostpris pr. 31.12.16	30.854.459
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-10.996.615
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	10.996.615
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0
Dagsværdireguleringer i året	-7.692.459
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	-7.692.459
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	23.162.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for bolig- og erhvervsejendomme t.DKK 14.893, er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 667 og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af dagsværdien for øvrige ejendomme t.DKK 8.269, er baseret på særskilt vurdering.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af bolig- og erhvervsejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 940. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	3.249.750
Kostpris pr. 31.12.16	3.249.750
Opskrivninger pr. 01.01.16	7.913.155
Årets resultat fra kapitalandele	4.224.092
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.597.400
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	47.714.193
Opskrivninger pr. 31.12.16	57.254.040
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	60.503.790
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
De Forenede Boligselskaber K/S, Aalborg	100%
Sct. Knuds Ejendomspark K/S, Aalborg	99,9%
Calum Centrum K/S, Aalborg	99,9%

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	217.475	4.377.470	5.398.869	5.607.312
I alt	217.475	4.377.470	5.398.869	5.607.312

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt t.DKK 2.999. Selskabet har indbetalt t.DKK 250, og den samlede restforpligtelse andrager således t.DKK 2.749.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.399, er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.856.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 35, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.289.

## 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Calum Capital A/S, Aalborg.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Calum Capital A/S, Aalborg, CVR-nr. 16 14 80 32, der udarbejder koncernregnskab.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed*

Dattervirksomhederne De Forenede Boligselskaber K/S, Sct. Knuds Ejendomsark K/S og Calum Centrum K/S har foretaget ændring i følgende praksis vedrørende måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen:

Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktiviteter i virksomheden, er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktivitet, måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 2 er forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo indregnet direkte på egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 231. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 47.979, og balancesummen forøges med t.DKK 47.979.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.16 positivt påvirket af ændringen med t.DKK 47.979. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 231. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 37.231, og balancesummen forøges med t.DKK 47.979.

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af investeringsejendomme (biaktivitet) til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktiviteten i selskabet, er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktivitet, måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 2 er forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo indregnet direkte i egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 39. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.609, og balancesummen forøges med t.DKK 3.343.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. For ændring i regnskabspraksis til at opskrive aktiver til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i egenkapitalen er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 270. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 270. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 39.896, og balancesummen forøges med t.DKK 51.288.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5	0
Bygninger	50	90

Grunde afskrives ikke.

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".

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

## 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 grunde og bygninger.

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

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

## Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

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

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

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.