

Brixhuus Ejendomme A/S

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens
CVR-nr. 27 28 85 10

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.03.24

Ingemann Brixhuus
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

Brixhuus Ejendomme A/S
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 27 28 85 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Sahner Brixhuus

Bestyrelse

Ingemann Brixhuus
Morten Sahner Brixhuus
Michael Brixhuus

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Brixhuus Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. februar 2024

Direktionen

Morten Sahner Brixhuus

Bestyrelsen

Ingemann Brixhuus
Formand

Morten Sahner Brixhuus

Michael Brixhuus

Til kapitalejeren i Brixhuus Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brixhuus Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Aarhus, den 26. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje, administrere, renovere og opføre bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat før skat på DKK 918.309 mod DKK 11.542.175 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 69.874.428.

Med baggrund i ejendommenes centrale beliggenhed er værdiansættelsen af investerings-ejendommene indregnet med udgangspunkt i en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor på 5%. Der henvises i øvrigt til note 1.

Selskabet har i regnskabsåret 2023 arbejdet på opførelse af 20 lejligheder. Udlejnings-ejendommen forventes færdigopført i 1. halvår 2024.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ledelsen gør opmærksom på, at Brixhuus Ejendomme A/S har gennemført en fusion med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.23 med Vandmanden 10H, Aalborg ApS samt Brixhuus Ejendomme II A/S med Brixhuus Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Selskabet har anvendt book value-metoden ved fusionen, og sammenligningstallene er som konsekvens heraf ikke tilpasset.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.257.072 | 3.481.890 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 76.122 | 25.757 |
| Resultat af primær drift | 5.333.194 | 3.507.647 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -662.491 | -62.762 |
| ³ Andre finansielle indtægter | 2.347 | 9.747.643 |
| ⁴ Andre finansielle omkostninger | -3.754.741 | -1.650.353 |
| Resultat før skat | 918.309 | 11.542.175 |
| Skat af årets resultat | -347.777 | -2.580.696 |
| Årets resultat | 570.532 | 8.961.479 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 570.532 | 8.961.479 |
| I alt | 570.532 | 8.961.479 |

| AKTIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 197.690.000 | 97.500.000 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 197.690.000 | 97.500.000 |
| 6 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 5.013.005 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 5.013.005 |
| | Anlægsaktiver i alt | 197.690.000 | 102.513.005 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 32.578 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 902.719 | 1.948.363 |
| | Andre tilgodehavender | 183.145 | 33.556 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 8.822 |
| | Tilgodehavender i alt | 1.085.864 | 2.023.319 |
| | Likvide beholdninger | 0 | 2.294.416 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.085.864 | 4.317.735 |
| | Aktiver i alt | 198.775.864 | 106.830.740 |

| | 31.12.23 | 31.12.22 |
|--|--------------------|--------------------|
| Note | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 665.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 69.209.428 | 48.935.257 |
| Egenkapital i alt | 69.874.428 | 49.435.257 |
| Hensættelser til udskudt skat | 4.570.869 | 2.404.045 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 4.570.869 | 2.404.045 |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 71.741.450 | 46.031.084 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 71.741.450 | 46.031.084 |
| 7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.431.387 | 1.014.565 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 5.337.148 | 3.373.219 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.367.626 | 221.808 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 41.180.246 | 711.457 |
| Deposita | 2.210.445 | 1.110.328 |
| Selskabsskat | 62.265 | 2.528.977 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 52.589.117 | 8.960.354 |
| Gældsforpligtelser i alt | 124.330.567 | 54.991.438 |
| Passiver i alt | 198.775.864 | 106.830.740 |

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 500.000 | 48.935.257 | 49.435.257 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 165.000 | 19.703.639 | 19.868.639 |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.23 | 665.000 | 68.638.896 | 69.303.896 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 570.532 | 570.532 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 665.000 | 69.209.428 | 69.874.428 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet. Dagsværdien er opgjort på grundlag af et gennemsnitligt afkastkrav på 5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastkravet påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendomme.

Virksomhedens ene investeringsejendom består af 26 boliglejemål og 1 erhvervslejemål, der ved indgangen til 2024 er fuldt udlejet, en anden investeringsejendom består af 30 boliglejemål og 1 erhvervslejemål, som ved indgangen af 2024 er fuldt udlejet, 14 rækkehuse, der ved indgangen til 2024 er fuldt udlejet, samt to byggegrunde hvorpå der pt. bygges 20 lejligheder til indflytning ultimo 2023.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

| Diskonteringsfaktor/ Afkastkrav | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Værdi af ejendom | 222.537.700 | 204.604.622 | 197.690.000 | 178.520.145 | 168.738.467 |
| Årets resultat | 19.951.739 | 5.963.938 | 570.533 | -14.381.954 | -22.011.663 |
| Egenkapital | 89.255.635 | 75.267.834 | 69.874.429 | 54.921.942 | 47.292.233 |

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster: | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---------------------------|--|-------------|-------------|
| Kursgevinst realkreditlån | Finansielle indtægter | 0 | 9.659.511 |

3. Finansielle indtægter

| | | |
|---|-------|-----------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 59.356 |
| Renteindtægter i øvrigt | 1.453 | 28.776 |
| Øvrige finansielle indtægter | 894 | 9.659.511 |
| Øvrige finansielle indtægter | 2.347 | 9.688.287 |
| I alt | 2.347 | 9.747.643 |

4. Finansielle omkostninger

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 290.739 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 3.464.002 | 1.650.353 |
| I alt | 3.754.741 | 1.650.353 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 73.661.093 |
| Tilgang ved fusion og køb af virksomhed | 53.815.419 |
| Tilgang i året | 56.040.561 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 183.517.073 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 10.862.224 |
| Tilgang ved fusion og køb af virksomhed | 3.234.581 |
| Dagsværdireguleringer i året | 76.122 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 14.172.927 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 197.690.000 |
| Årets renter indregnet i kostprisen | 1.012.930 |

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|--|---|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 5.013.005 |
| Afgang ved fusion og salg af virksomhed | -4.522.803 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 490.202 |
| Nedskrivninger i året | -490.202 |
| Opskrivninger pr. 31.12.23 | -490.202 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 0 |
| Navn og hjemsted: | Ejerandel |
| Dattervirksomheder: | |
| Holdingselskabet O.C. Trading ApS, Horsens | 100% |

7. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.23 | Gæld i alt 31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.431.387 | 65.787.079 | 73.172.837 | 47.045.649 |
| I alt | 1.431.387 | 65.787.079 | 73.172.837 | 47.045.649 |

8. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|--|----------------------------|-------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 197.690.000 | 197.690.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 76.122 | 76.122 |

Der henvises til note 1, hvor de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme er oplyst.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet BF Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 73.173 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 197.690.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 88.450.

11. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden BF Holding ApS, Horsens.

12. 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.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes book value-metoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra begyndelsen af regnskabsåret uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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.

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.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

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

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomheds-sammenslutninger".

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.

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.

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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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. 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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.