



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BH SAMSØ INVEST APS**  
**C/O KONTORET, LILLE TORV 6 2., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. oktober 2021

---

Ole Bjørvig Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BH Samsø Invest ApS c/o Kontoret Lille Torv 6 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 28 67 71 89 Stiftet: 15. december 2006 Hjemsted: Samsø Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Ole Bjørvig Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for BH Samsø Invest 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 21. oktober 2021

Direktion:

---

Ole Bjørvig Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i BH Samsø Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BH Samsø Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med det indregnede aktiv investeringsejendomme på 43.250 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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 21. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24680

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Herunder kontor-, hotel- og boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedesrenterne på området ændrer sig med investors rentekrav, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Forrentning af ejendom på Samsø er anvendt 5-6 % efter afkastbaseret model med normalindtjening. Specialejendomme (ferieejendomme) indregnes til forventede værdier ved et evt. salg, og gøres ud fra erfaringer/handler og udbudspriser.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser før skat et overskud på 656.106 kr. (50 tkr. i 2019/20) og efter skat et overskud på 511.762 kr. (39 tkr. i 2019/20), og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 2.544.614 kr. (2.033 tkr. i 2019/20).

Udlejningsindtægterne er steget grundet huslejerabat 2019/20 grundet Covid 19. Sæsonen for lejer af hovedparten af bygningerne har pga. den store indenlands turisme været tilfredsstillende, trods udfordringer ved Covid 19.

Selskabets ejendomme, som bla. omfatter hotel, villaer, ejeboliger mv. har oplevet en øget køberinteresse med prisstigninger til følge.

Alle selskabets bygninger har over senere år været igennem løbende renoveringer, og der sker detal løbende vedligeholdelse/renoveringer - herunder nyt inventar m.v.

Selskabets eksterne gæld udgør alene 18,5 mio kr. idet 13,6 mio kr. af anden gæld udgøres af interesse fælles selskaber. Disse 2 selskaber har givet tilsagn om ikke at hæve deres mellemværende før der er likviditet til dette.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.763.203</b>	<b>1.265.836</b>
Af- og nedskrivninger.....		-317.749	-372.006
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>1.445.454</b>	<b>893.830</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		244.999	7.374
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.690.453</b>	<b>901.204</b>
Finansielle indtægter.....	2	9.769	9.267
Finansielle omkostninger.....	3	-1.044.116	-860.351
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>656.106</b>	<b>50.120</b>
Skat af årets resultat.....	4	-144.344	-11.026
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>511.762</b>	<b>39.094</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		511.762	39.094
<b>I ALT</b> .....		<b>511.762</b>	<b>39.094</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		43.250.000	42.920.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		391.632	709.381
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>43.641.632</b>	<b>43.629.381</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>43.641.632</b>	<b>43.629.381</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		326.300	316.669
Andre tilgodehavender.....		30.600	30.600
Periodeafgrænsningsposter.....		60.129	24.250
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>417.029</b>	<b>371.519</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>99.836</b>	<b>84.621</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>516.865</b>	<b>456.140</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>44.158.497</b>	<b>44.085.521</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.419.614	1.907.852
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.544.614</b>	<b>2.032.852</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		866.113	706.949
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>866.113</b>	<b>706.949</b>
Prioritetsgæld.....		7.205.472	7.827.236
Banklån.....		8.769.353	8.918.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>15.974.825</b>	<b>16.745.736</b>
Prioritetsgæld.....		712.017	705.837
Banklån.....		140.000	122.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.959	43.367
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.619.952	9.326.110
Anden gæld.....		14.282.580	14.401.615
Periodeafgrænsningsposter.....		1.437	1.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>24.772.945</b>	<b>24.599.984</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>40.747.770</b>	<b>41.345.720</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>44.158.497</b>	<b>44.085.521</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	1.907.852	2.032.852
Forslag til resultatdisponering.....		511.762	511.762
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.419.614</b>	<b>2.544.614</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.769	9.267	
	<b>9.769</b>	<b>9.267</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	283.662	139.989	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	760.454	720.362	
	<b>1.044.116</b>	<b>860.351</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	144.344	11.026	
	<b>144.344</b>	<b>11.026</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. juli 2020.....	2.513.264	42.375.943	
Tilgang.....	0	85.001	
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>2.513.264</b>	<b>42.460.944</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	1.803.883	0	
Årets afskrivninger .....	317.749	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>	<b>2.121.632</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	0	544.057	
Årets værdireguleringer.....	0	244.999	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>789.056</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>391.632</b>	<b>43.250.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejendommen	Ferieejendomme
Dagsværdi 30. juni 2021 .....	33.250.000	10.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	288.000	-43.000

Investeringsejendommen er beliggende på Samsø og indeholder 10 lejemål. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav. Disse ejendomme er i gennemsnit indregnet til 5,3 % i afkast (værdi 33,3 mio kr.)  
Specialejendomme (ferieejendomme) indregnes til forventede værdier ved et evt. salg, og gøres ud fra erfaringer/handler og udbudspriser, disse er indregnet til en gennemsnitlig m<sup>2</sup> pris på mellem 27-28 tkr. m<sup>2</sup> pr. 30-6-2021 (værdi 10 mio kr.)

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6 % svarer til afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Horsens og Randers området.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	7.917.489	712.017	4.295.964	8.533.073
Banklån.....	8.909.353	140.000	8.552.500	9.040.500
	<b>16.826.842</b>	<b>852.017</b>	<b>12.848.464</b>	<b>17.573.573</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rolsø Consult ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.917 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, vis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 31.652 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for bankmellemværende på i alt 10.000 tkr. Fordelt på hhv. 3.000 tkr. i matr. nr. 7aø med bogført værdi 3.023 tkr., 5.000 tkr. i matr. nr. 7an med bogført værdi 5.031 tkr. og 2.000 tkr. i matr. nr. 7ak med bogført værdi 1.989 tkr.

Der er udstedt afgiftspantebrev nom. 750 tkr. i ejendom med opført værdi 22.136 tkr. Afgiftspantebrevet ligger i eget depot.

Der er udstedt afgiftspantebrev nom. 500 tkr. i ejendom med opført værdi 4.533 tkr. Afgiftspantebrevet ligger i eget depot.

Der er udstedt afgiftspantebrev nom. 194 tkr. i ejendomme med opført værdi 31.652 tkr. Afgiftspantebrevet ligger i eget depot.

Der er udstedt afgiftspantebrev nom. 48 tkr. i ejendomme med opført værdi 31.652 tkr. Afgiftspantebrevet ligger i eget depot.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

9

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedesrenter på området ændrer sig med investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Forrentning af ejendom på Samsø er anvendt 5-6 % efter afkastbaseret model med normalindtjening. Specialejendomme (ferieejendomme) indregnes til forventede værdier ved et evt. salg, og gøres ud fra erfaringer/handler og udbudspriser.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for BH Samsø Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Specialejendomme (ferieejendomme) indregnes til forventede værdier ved et evt. salg, og gøres ud fra handler og udbudspriser.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.