



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

**FROM & LYKKE INVEST APS**  
**MARSELISBORG HAVNEVEJ 56 1., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juli 2023

---

Thomas Olander From

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	From & Lykke Invest ApS Marselisborg Havnevej 56 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 58 80 08 Stiftet: 31. marts 2016 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Olander From Morten Lykke
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for From & Lykke Invest 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. juli 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Olander From

\_\_\_\_\_  
Morten Lykke

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i From & Lykke Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for From & Lykke Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 12. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er mindre tilfredsstillende, men som forventet grundet stigende afkastkrav på selskabets investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-279.852</b>	<b>-988.953</b>
Af- og nedskrivninger.....		-48.401	-68.085
Andre driftsomkostninger.....		0	-544.819
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.558.915	1.450.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-3.887.168</b>	<b>-151.857</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		114.194	486.347
Andre finansielle indtægter.....	2	109.349	469.677
Andre finansielle omkostninger.....	3	-830.004	-2.487.426
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.493.629</b>	<b>-1.683.259</b>
Skat af årets resultat.....	4	898.430	470.177
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.595.199</b>	<b>-1.213.082</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		114.194	486.347
Overført resultat.....		-3.709.393	-1.699.429
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.595.199</b>	<b>-1.213.082</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		229.869	261.767
Indretning af lejede lokaler.....		0	16.503
Investeringsjendomme.....		50.160.000	52.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>50.389.869</b>	<b>53.228.270</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.922.359	3.808.165
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		0	188.348
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>3.922.359</b>	<b>3.996.513</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>54.312.228</b>	<b>57.224.783</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		177.532	452.976
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	177.077
Andre tilgodehavender.....		2.906.652	7.817.812
Tilgodehavende selskabsskat.....		126.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		60.048	130.997
Periodeafgrænsningsposter.....		30.612	32.346
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.300.844</b>	<b>8.611.208</b>
Likvide beholdninger.....		14.467	1.155.181
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.315.311</b>	<b>9.766.389</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>57.627.539</b>	<b>66.991.172</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		2.580.000	2.580.000
Overført overskud.....		15.103.657	18.698.855
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>17.683.657</b>	<b>21.278.855</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.026.269	1.864.651
Andre hensatte forpligtelser.....		250.000	250.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.276.269</b>	<b>2.114.651</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.915.615	32.967.170
Huslejedeposita.....		643.104	573.812
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>32.558.719</b>	<b>33.540.982</b>
Prioritetsgæld.....		1.084.767	1.115.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		166.378	119.428
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		191.926	0
Selskabsskat.....		0	841.788
Anden gæld.....		4.665.823	7.978.361
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.108.894</b>	<b>10.056.684</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>38.667.613</b>	<b>43.597.666</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>57.627.539</b>	<b>66.991.172</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	2.580.000	0	18.698.856	21.278.856
Forslag til resultatdisponering.....		114.194	-3.709.393	-3.595.199
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-114.194	114.194	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>2.580.000</b>	<b>0</b>	<b>15.103.657</b>	<b>17.683.657</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	109.349	469.677	2
	<b>109.349</b>	<b>469.677</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	830.004	2.487.426	3
	<b>830.004</b>	<b>2.487.426</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-60.048	712.791	4
Regulering af udskudt skat.....	-838.382	-1.182.968	
	<b>-898.430</b>	<b>-470.177</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsseje domme
Kostpris 1. januar 2022.....	450.276	115.146	45.227.379
Tilgang.....	0	0	768.915
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>450.276</b>	<b>115.146</b>	<b>45.996.294</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	188.509	98.643	0
Årets afskrivninger .....	31.898	16.503	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>220.407</b>	<b>115.146</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.	0	0	7.722.621
Årets værdireguleringer.....	0	0	-3.558.915
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.163.706</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>229.869</b>	<b>0</b>	<b>50.160.000</b>

## NOTER

## Note

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Boligejendomme	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	6.000.000	44.160.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	-3.558.915

#### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Ejendommene består af blandede erhvervs- og boligejendomme samt to boligejendomme. Ejendommene er en blanding af ældre og nyere ejendomme som har været under ombygning og udvikling i perioden 2016 - 2019. Ejendommene er beliggende i trekantsområdet samt Haderslev.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelle fastsatte afkastkrav.

Ejendommens resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitlige og gennemsnitlige ejendomsomkostninger:

For boligejendomme, vurderes det gennemsnitlige driftsafkast at udgøre 324 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 464 tkr., årlige driftsomkostninger på 126 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,4% for boliglejemaal i Vejle, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelle afkastkrav for ejendommene svarer til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i trekantsområdet.

For blandede ejendomme, vurderes det gennemsnitlige driftsafkast at udgøre 2.124 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 2.931 tkr., årlige driftsomkostninger på 731 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75% og 6,0% for boliglejemaal i hhv. Vejle og Haderslev, mens der for erhvervslejemaal er anvendt et afkastkrav på 5,50% og 7,50% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelle afkastkrav for ejendommene svarer til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle og Haderslev.

Nedenstående angiver følsomheden for ejendommens værdiansættelse ved et ændret afkastkrav på +/- 0,5% i forhold til det anvendte afkastkrav, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændet. Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 som følge af ændring af et anvendt afkastkrav på 0,5% i op- eller nedadgående retning vil medføre en værdiændring i intervallet: + 4.733 t.kr. eller - 4.900 tkr.

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Kapitalandele i dattervirksomh der	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....	7.669.947	176.127	
Tilgang.....	0	12.221	
Afgang.....	0	-188.348	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>7.669.947</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-2.800.982	0	
Årets resultat .....	-946.606	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>-3.747.588</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>3.922.359</b>	<b>0</b>	

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					7
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	33.000.382	1.084.767	28.051.280	34.082.753	
Huslejedeposita.....	643.104	0	643.104	573.812	
	<b>33.643.486</b>	<b>1.084.767</b>	<b>28.694.384</b>	<b>34.656.565</b>	

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, feriepengeforpligtelse og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

### Eventualposter mv. 8

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpantebreve på i alt 38.648 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 50.160 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet underpant i ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi på 6.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for From & Lykke Invest ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

### 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.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser på afgivet leje garanti inden for garantiperioden på 5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med udlejning af den solgte ejendom.

### 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 acontoskatte.

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 låneoptagelse 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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