



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2022

---

Thomas Olander From

## 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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. juni 2022

Direktion:

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for From & Lykke Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 16. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-943.006</b>	<b>4.826.583</b>
Personaleomkostninger.....	1	-45.947	-749.558
Af- og nedskrivninger.....		-68.085	-68.084
Andre driftsomkostninger.....		-544.819	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.450.000	6.766.679
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-151.857</b>	<b>10.775.620</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		486.347	-1.073.939
Andre finansielle indtægter.....		469.677	440.556
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.487.426	-6.474.847
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.683.259</b>	<b>3.667.390</b>
Skat af årets resultat.....	3	470.177	-648.330
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.213.082</b>	<b>3.019.060</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		486.347	703.340
Overført resultat.....		-1.699.429	2.315.720
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.213.082</b>	<b>3.019.060</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		261.767	306.822
Indretning af lejede lokaler.....		16.503	39.533
Investeringsjendomme.....		52.950.000	93.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>53.228.270</b>	<b>93.846.355</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.808.165	8.821.818
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		188.348	186.551
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.996.513</b>	<b>9.008.369</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>57.224.783</b>	<b>102.854.724</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		452.976	216.990
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		177.077	0
Andre tilgodehavender.....		7.723.135	30.016.724
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		130.997	389.860
Periodeafgrænsningsposter.....		32.346	35.487
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.516.531</b>	<b>30.659.061</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.155.181</b>	<b>1.276.724</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.671.712</b>	<b>31.935.785</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>66.896.495</b>	<b>134.790.509</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		2.580.000	2.580.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	2.198.227
Overført overskud.....		18.698.855	17.713.710
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>21.278.855</b>	<b>22.491.937</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.864.651	3.047.619
Andre hensatte forpligtelser.....		250.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.114.651</b>	<b>3.047.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.967.170	60.963.000
Huslejedeposita.....		573.812	1.186.672
Feriepengeforpligtelse.....		0	75.239
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>33.540.982</b>	<b>62.224.911</b>
Prioritetsgæld.....		1.115.583	1.665.912
Gæld til pengeinstitutter.....		0	10.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		119.428	418.005
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	4.768.008
Selskabsskat.....		841.788	738.166
Anden gæld.....		7.883.684	29.411.081
Periodeafgrænsningsposter.....		1.524	24.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.962.007</b>	<b>47.026.042</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>43.502.989</b>	<b>109.250.953</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>66.896.495</b>	<b>134.790.509</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	2.580.000	2.198.227	17.713.710	22.491.937
Forslag til resultatdisponering.....		486.347	-1.699.429	-1.213.082
<b>Overførsler</b>				
Modt./dekl. udbytte.....		-5.500.000	5.500.000	0
Tilladt udligning.....		2.815.426	-2.815.426	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>2.580.000</b>	<b>0</b>	<b>18.698.855</b>	<b>21.278.855</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	45.947	624.486	
Pensioner.....	0	60.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	3.535	
Andre personaleomkostninger.....	0	61.537	
	<b>45.947</b>	<b>749.558</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	176.219	239.477	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.311.207	6.235.370	
	<b>2.487.426</b>	<b>6.474.847</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	712.791	348.306	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-127.740	
Regulering af udskudt skat.....	-1.182.968	427.764	
	<b>-470.177</b>	<b>648.330</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsseje domme
Kostpris 1. januar 2021.....	450.276	115.146	80.784.208
Afgang.....	0	0	-35.556.829
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>450.276</b>	<b>115.146</b>	<b>45.227.379</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	143.454	75.613	0
Årets afskrivninger .....	45.055	23.030	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>188.509</b>	<b>98.643</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	0	12.715.792
Årets værdireguleringer.....	0	0	1.450.000
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	0	-6.443.171
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.722.621</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>261.767</b>	<b>16.503</b>	<b>52.950.000</b>

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

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

	Boligejendomme	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	6.000.000	46.950.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	500.000	950.000

*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 298 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 439 tkr., årlige driftsomkostninger på 127 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5% for boliglejemål i Vejle, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, 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 2.348 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 3.259 tkr., årlige driftsomkostninger på 736 tkr., samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,50% og 6,50% for boliglejemål i hhv. Vejle og Haderslev, mens der for erhvervslejemål er anvendt et afkastkrav på 5,50% og 8,50% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, 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 2021 som følge af ændring af et anvendt afkastkrav på 0,5% i op- eller nedadgående retning vil medføre en værdiændring i intervallet: + 5.445 t.kr. eller - 5.340 tkr.

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirksomh der	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....	6.609.147	186.551	
Tilgang.....	13.005.682	1.797	
Afgang.....	-13.005.682	0	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>6.609.147</b>	<b>188.348</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	2.212.671	0	
Udloddet resultat .....	-5.500.000	0	
Årets resultat .....	486.347	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021 .....</b>	<b>-2.800.982</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>3.808.165</b>	<b>188.348</b>	

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					6
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	34.082.753	1.115.583	28.957.515	62.628.912	
Huslejedeposita.....	573.812	0	573.812	1.186.672	
Feriepengeforpligtelse.....	0	0	0	75.239	
	<b>34.656.565</b>	<b>1.115.583</b>	<b>29.531.327</b>	<b>63.890.823</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.

7

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler. Lejeforpligtelsen omfatter husleje. Rest ydelsen af huslejeforpligtelsen udgør 187 tkr. og er uopsigelig i 6 måneder fra balancedag.

#### 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 1.236 tkr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

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 52.950 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 2021 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 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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

Investeringsjendomme 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 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 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 anskaffelsværdien.

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.