



## Selmer Gruppen A/S

Horsensvej 72 A, 2.  
7100 Vejle  
CVR-nr. 37607762

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.05.2023

---

**Dennis Hauschild Grünberger**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Selmer Gruppen A/S

Horsensvej 72 A, 2.

7100 Vejle

CVR-nr.: 37607762

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Dennis Hauschild Grünberger

Lars Brinkmann

Jesper Norup

## Direktion

Dennis Hauschild Grünberger, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Selmer Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30.05.2023

## Direktion

**Dennis Hauschild Grünberger**

direktør

## Bestyrelse

**Dennis Hauschild Grünberger**

**Lars Brinkmann**

**Jesper Norup**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Selmer Gruppen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selmer Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

Kolding, den 30.05.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, gennem kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, at investere i fast ejendom i form af udvikling, herunder opførelse af boligejendomme, udlejning, køb og salg samt investering og anden efter ledelsens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 23.173.574, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 89.432.484.

Selskabet gennemførte i regnskabsåret 2021 en salgstransaktion der omfattede en væsentlig del af ejendomsporteføljen ved frasalg af kapitalandele i underliggende dattervirksomheder og associerede virksomheder. Salgstransaktionen omfattede henholdsvis ejendomme i drift, ejendomme under opførelse samt turn-key projekter med underleverandører. Da salget delvist blev effektueret gennem forward-salg af kapitalandele, har der ikke været mulighed for at indregne den regnskabsmæssige avance fuldt ud i årsregnskabet for 2021 og 2022. De tilbageværende regnskabsmæssige avancer fra salgstransaktionen i 2021 udgør et væsentligt beløb, og vil blive indregnet i takt med gennemførelse af closing på de respektive kapitalandele i årsregnskabet for 2023 og 2024.

Selskabets ledelse betragter årets resultat og selskabets økonomiske stilling som tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

I forlængelse af det væsentlige porteføljesalg i 2021, har ledelsen målrettet sit fokus på at genopbygge ejendomsporteføljen gennem primært nye udviklingsprojekter, hvilket har medført indgåelse af en række nye aftaler om køb af byggejord i både indeværende og det kommende regnskabsår gennem selskabets underliggende dattervirksomheder og associerede virksomheder. Ledelsen forventer fortsat at udnytte mulighederne i markedet og prioriterer afsøgning af potentielle projekter for at sikre et fremadrettet tilfredsstillende afkast af sine aktiviteter. På denne baggrund forventes ejendomsporteføljen yderligere udvidet i de kommende år med nye projekter.

Ledelsen er opmærksom på de nuværende usikkerheder på ejendomsmarkedet, henset til særligt udviklingen i renteniveauerne på finansieringsmarkedet. Selskabets ledelse iagttager usikkerhederne og agerer med hensyn hertil både på strategisk niveau og i den daglige drift af selskabets aktiviteter.

Ledelsen vurderer overordnet set mulighederne i markedet som fortsat attraktive, og ledelsen vurderer således fremtidsudsigterne som positive.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(569.930)</b>	<b>(1.059.226)</b>
Personaleomkostninger	1	(2.531.666)	(1.571.334)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.101.596)</b>	<b>(2.630.560)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.069.144	7.251.280
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.170.701	56.467.984
Andre finansielle indtægter	2	3.264.702	258.113
Nedskrivning af finansielle aktiver		(490.771)	0
Andre finansielle omkostninger	3	(2.227.295)	(375.966)
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.684.885</b>	<b>60.970.851</b>
Skat af årets resultat	4	537.866	598.718
<b>Årets resultat</b>		<b>23.222.751</b>	<b>61.569.569</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		118.200.000	0
Overført resultat		(94.977.249)	61.569.569
<b>Resultatdisponering</b>		<b>23.222.751</b>	<b>61.569.569</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Forudbetalinger for materielle aktiver		300.000	21.250.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>300.000</b>	<b>21.250.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.361.173	15.094.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.771.189	5.025.694
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.170.701	118.178.127
Andre tilgodehavender		1.513.417	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>62.816.480</b>	<b>138.298.426</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.116.480</b>	<b>159.548.426</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.104.417	8.945.662
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	30.096.667
Udskudt skat		857.972	598.718
Andre tilgodehavender		1.017.158	2.661.793
Periodeafgrænsningsposter		1.251.822	1.251.822
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.231.369</b>	<b>43.554.662</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.657.017</b>	<b>10.672.498</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>73.888.386</b>	<b>54.227.160</b>
<b>Aktiver</b>		<b>137.004.866</b>	<b>213.775.586</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.656.213	34.135.352
Overført overskud eller underskud		49.825.448	145.323.558
<b>Egenkapital</b>		<b>89.481.661</b>	<b>184.458.910</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	21.543
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>21.543</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.104.934	21.520.681
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		18.026.600	3.134.676
Anden gæld		0	4.204.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>41.131.534</b>	<b>28.860.024</b>
Bankgæld		0	2.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		455.848	151.139
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		710.800	0
Anden gæld		5.225.023	281.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.391.671</b>	<b>435.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.523.205</b>	<b>29.295.133</b>
<b>Passiver</b>		<b>137.004.866</b>	<b>213.775.586</b>

Eventualforpligtelser

8

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	34.135.352	145.323.558	0	184.458.910
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(24.675.691)	24.675.691	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(118.200.000)	(118.200.000)
Årets resultat	0	25.196.552	(120.173.801)	118.200.000	23.222.751
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>34.656.213</b>	<b>49.825.448</b>	<b>0</b>	<b>89.481.661</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	2.363.692	1.485.506
Pensioner	93.279	75.596
Andre omkostninger til social sikring	26.156	9.855
Andre personaleomkostninger	48.539	377
	<b>2.531.666</b>	<b>1.571.334</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	2

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.945.345	161.446
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	233.941	96.667
Renteindtægter i øvrigt	85.416	0
	<b>3.264.702</b>	<b>258.113</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.520.154	220.782
Renteomkostninger i øvrigt	707.141	155.184
	<b>2.227.295</b>	<b>375.966</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(259.254)	(598.718)
Refusion i sambeskatning	(278.612)	0
	<b>(537.866)</b>	<b>(598.718)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	21.250.000
Tilgange	50.000
Afgange	(21.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>300.000</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	5.369.661	5.025.694	93.767.719	0
Tilgange	741.000	5.745.495	10.000.000	2.004.188
Afgange	(235.000)	0	(93.767.719)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.875.661</b>	<b>10.771.189</b>	<b>10.000.000</b>	<b>2.004.188</b>
Opskrivninger primo	9.724.944	0	24.410.408	0
Andel af årets resultat	24.088.394	0	1.170.701	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(41.000)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(21.543)	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(265.283)	0	(24.410.408)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>33.485.512</b>	<b>0</b>	<b>1.170.701</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	0	0	0	(490.771)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(490.771)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.361.173</b>	<b>10.771.189</b>	<b>11.170.701</b>	<b>1.513.417</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Ankelbo Holding 1 ApS	Vejle	ApS	100,00
Ankelbo Holding 2 ApS	Vejle	ApS	100,00
Raunborg, Hedensted Holding ApS	Vejle	ApS	65,00
Listoftegård ApS	Hedensted	ApS	65,00
SG I ApS	Vejle	ApS	100,00
SG II ApS	Vejle	ApS	100,00
SG III ApS	Vejle	ApS	100,00
SG IV ApS	Vejle	ApS	100,00
SG V ApS	Vejle	ApS	100,00
SG VI ApS	Vejle	ApS	100,00
SG VII ApS	Vejle	ApS	100,00
SG VII ApS	Vejle	ApS	100,00
SG IX ApS	Vejle	ApS	100,00
SG X ApS	Vejle	ApS	100,00
SG XI ApS	Vejle	ApS	100,00
SG XII ApS	Vejle	ApS	100,00
SG XIII APS	Vejle	ApS	100,00
SG XIV ApS	Vejle	ApS	100,00
SG XV ApS	Vejle	ApS	100,00
SG XVI ApS	Vejle	ApS	100,00

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Selmer Byg A/S	Vejle	A/S	50,00

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.104.934	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	18.026.600	3.294.374
	<b>41.131.534</b>	<b>3.294.374</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. Tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut udgjorde pr. statusdagen 39.227 t.kr.

Selskabet har stillet sikkerhed i anparter i tilknyttede virksomheder for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

Tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut udgjorde pr. statusdagen 28.997 t.kr.  
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anparter udgjorde pr. statusdagen 5.792 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associeret virksomheds mellemværende med leverandør. Associeret virksomheds mellemværende med leverandør udgjorde pr. statusdagen 6.613 t.kr. Selvskyldnerkaution er maksimeret til 1 mio. kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selmer A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i beholdning af handelsejendomme, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser består af hensættelser vedrørende kapitalandele med negativ egenkapital.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.