



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MIDTBY-BOLIG APS**  
**FJORDAGERVEJ 12C, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. november 2023

---

Mette Harboesgaard

## 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 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Midtby-Bolig ApS Fjordagervej 12C 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 54 93 98 17
	Stiftet: 27. august 1975
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Mette Harboesgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Midtby-Bolig 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 17. november 2023

Direktion:

---

Mette Harboesgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Midtby-Bolig ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Midtby-Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

Vejle, den 17. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47778

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme og dermed beslægtede formål.

### **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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>10.709.660</b>	<b>8.857.176</b>
Personaleomkostninger.....	1	-3.618.390	-3.426.590
Af- og nedskrivninger.....		-30.812	-29.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	23.930.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.060.458</b>	<b>29.330.952</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		682.633	4.188.441
Andre finansielle indtægter.....	2	150.956	8.475.244
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.830.535	-2.315.503
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.063.512</b>	<b>39.679.134</b>
Skat af årets resultat.....	4	-933.325	-7.710.806
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.130.187</b>	<b>31.968.328</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	17.300.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		682.633	3.326.153
Overført resultat.....		3.447.554	11.342.175
<b>I ALT</b> .....		<b>4.130.187</b>	<b>31.968.328</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		29.477	16.789
Investeringsjendomme.....		177.930.000	179.110.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>177.959.477</b>	<b>179.126.789</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		11.398.260	13.250.680
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>11.398.260</b>	<b>13.250.680</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>189.357.737</b>	<b>192.377.469</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		37.485	10.500
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>37.485</b>	<b>10.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		195.430	175.818
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.875	3.569.495
Periodeafgrænsningsposter.....		173.293	134.256
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>373.598</b>	<b>3.879.569</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>176.876</b>	<b>947</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>587.959</b>	<b>3.891.016</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>189.945.696</b>	<b>196.268.485</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.473.734	3.326.153
Overført resultat.....		57.269.028	51.286.423
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	17.300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>58.942.762</b>	<b>72.112.576</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		13.598.428	13.605.083
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.598.428</b>	<b>13.605.083</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		95.763.455	97.142.616
Selskabsskat.....		939.980	2.335.139
Deposita.....		3.299.509	3.184.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>100.002.944</b>	<b>102.662.707</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.344.472	1.316.897
Gæld til pengeinstitutter.....		0	348.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		112.495	144.557
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.288.115	3.662.317
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		42.198	0
Selskabsskat.....		2.335.139	957.204
Anden gæld.....		896.348	974.124
Periodeafgrænsningsposter.....		382.795	484.533
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.401.562</b>	<b>7.888.119</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>117.404.506</b>	<b>110.550.826</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>189.945.696</b>	<b>196.268.485</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	200.000	3.326.153	51.286.422	17.300.000	72.112.575
Forslag til resultatdisponering.....		682.633	3.447.554		4.130.187
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-17.300.000	-17.300.000
<b>Overførsler</b>					
Modt./dekl. udbytte.....		-2.535.052	2.535.052		0
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.473.734</b>	<b>57.269.028</b>	<b>0</b>	<b>58.942.762</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	6	6	
Løn og gager.....	2.869.501	2.728.155	
Pensioner.....	561.543	558.868	
Andre omkostninger til social sikring.....	57.999	65.838	
Andre personaleomkostninger.....	129.347	73.729	
	<b>3.618.390</b>	<b>3.426.590</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	487	434.895	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	150.469	8.040.349	
	<b>150.956</b>	<b>8.475.244</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	529.655	170.559	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.300.880	2.144.944	
	<b>2.830.535</b>	<b>2.315.503</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	939.980	2.335.139	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-32.775	
Regulering af udskudt skat.....	-6.655	5.408.442	
	<b>933.325</b>	<b>7.710.806</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....	818.487	141.017.816	
Tilgang.....	43.500	0	
Afgang.....	0	-794.104	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>861.987</b>	<b>140.223.712</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	801.698	0	
Årets afskrivninger .....	30.812	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>832.510</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	0	38.092.184	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-385.896	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>37.706.288</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>29.477</b>	<b>177.930.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Bolig	Blandet	Erhverv
Dagsværdi 30. juni 2023.....	151.760.000	13.880.000	12.290.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Ejendommene består af 19 udlejningsejendomme i Haderslev og 2 i Aabenrå og Kolding.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkast på t.DKK 9.199 og en gennemsnitlig afkastprocent på 5,17% baseret på afkastprocenter på mellem 3,8% til 5,9% for udlejningsejendomme til privat beboelse og 8,4% for udlejning til erhverv. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Deposita indgår i dagsværdiberegningen.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. juli 2022.....	9.924.527
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>9.924.527</b>
Værdireguleringer 1. juli 2022.....	3.907.652
Udloddet resultat .....	-2.535.052
Årets værdireguleringer .....	682.633
<b>Værdireguleringer 30. juni 2023.....</b>	<b>2.055.233</b>
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. juli 2022.....	581.500
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. juni 2023.....</b>	<b>581.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>11.398.260</b>

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet Køvervej 73 ApS, Haderslev.....	125.000	100 %
EV2, Kolding ApS, Haderslev.....	50.000	100 %

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	97.107.927	1.344.472	91.012.775	98.459.513
Selskabsskat.....	939.980	0	0	2.335.139
Deposita.....	3.299.509	0	3.299.509	3.184.952
	<b>01.347.416</b>	<b>1.344.472</b>	<b>94.312.284</b>	<b>03.979.604</b>

**Eventualposter mv.**

8

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 81 tkr. og en samlet reastleasingydelse på 71 tkr.

**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 Harboesgaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.108 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 177.930 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 177.930 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Midtby-Bolig ApS for 2022/23 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsmkostninger 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, der anses som en målemetode.

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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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