

Bogholdergaarden ApS

Industriholmen 21, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 87 88 10 16

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.12.23

Robert Bruun
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 30

Selskabet

Bogholdergaarden ApS
Industriholmen 21
2650 Hvidovre
Telefon: 38 74 32 33
Hjemsted: Hvidovre
CVR-nr.: 87 88 10 16
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Robert Bruun

Bestyrelse

Charlotte Bruun
Gitte Bruun
Robert Bruun

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Bogholdergaarden 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. december 2023

Direktionen

Robert Bruun

Bestyrelsen

Charlotte Bruun

Gitte Bruun

Robert Bruun

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bogholdergaarden ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bogholdergaarden ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, 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. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

Søborg, den 22. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35432

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele samt investering i og drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -3.048.393 mod DKK 9.192.232 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 180.895.216.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
	5.100.981	6.525.194
2 Personaleomkostninger	-1.609.441	-1.486.977
	3.491.540	5.038.217
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.881	-64.404
	3.392.659	4.973.813
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-12.403.386	2.090
	-9.010.727	4.975.903
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.884.247	2.727.816
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	582.021	6.120.631
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	124.154	0
5 Andre finansielle indtægter	2.820.549	2.962.599
Nedskrivning af finansielle aktiver	-476.973	-804.948
6 Andre finansielle omkostninger	-1.305.696	-6.506.752
	5.628.302	4.499.346
	-3.382.425	9.475.249
7 Skat af årets resultat	334.032	-283.017
	-3.048.393	9.192.232
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-675.676	21.572.167
Overført resultat	-2.372.717	-12.379.935
	-3.048.393	9.192.232

		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
AKTIVER			
	Investeringsejendomme	130.718.454	143.121.840
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	777.664	243.694
8	Materielle anlægsaktiver i alt	131.496.118	143.365.534
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.432.872	29.567.724
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.889.917	11.987.946
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.128.280	5.128.280
10	Andre tilgodehavender	200.000	535.266
	Finansielle anlægsaktiver i alt	42.651.069	47.219.216
	Anlægsaktiver i alt	174.147.187	190.584.750
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.472	4.629
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.101.577	4.102.946
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.711.316	3.033.729
	Tilgodehavende selskabsskat	1.732.603	65.428
	Andre tilgodehavender	28.135.746	22.869.547
	Periodeafgrænsningsposter	33.000	33.000
11	Tilgodehavender i alt	36.770.714	30.109.279
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.003.197	22.012.600
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	23.003.197	22.012.600
	Likvide beholdninger	1.076.856	2.057.680
	Omsætningsaktiver i alt	60.850.767	54.179.559
	Aktiver i alt	234.997.954	244.764.309

PASSIVER		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	820.000	820.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	20.896.491	21.572.167
	Overført resultat	159.178.725	161.551.442
	Egenkapital i alt	180.895.216	183.943.609
	Hensættelser til udskudt skat	7.318.953	7.652.985
12	Andre hensatte forpligtelser	3.224.779	5.455.844
	Hensatte forpligtelser i alt	10.543.732	13.108.829
13	Gæld til realkreditinstitutter	34.824.124	37.048.735
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.824.124	37.048.735
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.230.172	2.242.550
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	266.456	670.098
	Deposita	1.936.004	1.910.997
	Selskabsskat	0	1.605.326
	Anden gæld	3.566.090	4.234.165
	Periodeafgrænsningsposter	736.160	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.734.882	10.663.136
	Gældsforpligtelser i alt	43.559.006	47.711.871
	Passiver i alt	234.997.954	244.764.309

14 Oplysninger om dagsværdi

15 Afledte finansielle instrumenter

16 Eventualforpligtelser

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	820.000	0	173.931.377	174.751.377
Forslag til resultatdisponering	0	21.572.167	-12.379.935	9.192.232
Saldo pr. 30.06.22	820.000	21.572.167	161.551.442	183.943.609
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	820.000	21.572.167	161.551.442	183.943.609
Forslag til resultatdisponering	0	-675.676	-2.372.717	-3.048.393
Saldo pr. 30.06.23	820.000	20.896.491	159.178.725	180.895.216

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-13.438.000	0
I alt		-13.438.000	0

Selskabet har for to ejendomme foretaget en større nedskrivning på t.DKK 5.562 hhv. t.DKK 7.876. Den negative dagsværdiregulering af disse to ejendomme kan henføres til ændringen i anvendelse af ejendommen hhv. ændring i den forventede indtægt på ejendommen.

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.532.169	1.421.190
Pensioner	38.916	38.916
Andre omkostninger til social sikring	33.572	25.471
Andre personaleomkostninger	4.784	1.400
I alt	1.609.441	1.486.977
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.861.868	2.727.816
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	22.379	0
I alt	3.884.247	2.727.816

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	514.510	1.193.120
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	67.511	4.927.511
I alt	582.021	6.120.631

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	355.510	645.962
Renteindtægter fra associerede virksomheder	300.177	307.879
Renteindtægter i øvrigt	627.844	661.041
Øvrige finansielle indtægter	1.537.018	1.347.717
I alt	2.820.549	2.962.599

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

6. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.305.696	6.506.752
I alt	1.305.696	6.506.752

7. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-334.032	1.411.501
Regulering af skat fra tidligere år	0	-1.128.484
I alt	-334.032	283.017

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	104.082.771	559.025
Tilgang i året	0	780.000
Afgang i året	0	-270.000
Kostpris pr. 30.06.23	104.082.771	1.069.025
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-315.331
Afskrivninger i året	0	-98.880
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	122.850
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-291.361
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	39.039.069	0
Dagsværdireguleringer i året	-12.403.386	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	26.635.683	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	130.718.454	777.664

Selskabet ejer en række ejendomme som omfatter både erhvervs-, herunder retail, kontor industri og logistik, samt boligejendomme. Ejendommene er beliggende på Sjælland, primært forstæderne syd og vest for København. Herudover har selskabet en ejendom beliggende i Kolding.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 7.674 og et afkastkrav på 6 - 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand samt alder mv. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5% giver en ændring i dagsværdien på ca. t.DKK 11.214

9. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.22	11.241.811	8.141.694	5.128.280
Tilgang i året	123.250	92.000	0
Afgang i året	-2	-223.250	0
Kostpris pr. 30.06.23	11.365.059	8.010.444	5.128.280
Opskrivninger pr. 01.07.22	18.730.916	5.301.973	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-7.462.730	-15.162	0
Årets resultat fra kapitalandele	4.188.644	378.805	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	300.000	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	824	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	15.162	0	0
Opskrivninger pr. 30.06.23	15.472.816	5.965.616	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	-405.003	-2.055.723	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	100.000	0
Årets resultat fra kapitalandele	-327.600	640.484	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-1.469.878	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-492.826	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	191.800	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	327.600	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	-405.003	-3.086.143	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	26.432.872	10.889.917	5.128.280
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 30.06.23 med	903.589	0	0
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

9. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsselskabet Rådhuspladsen Væggerløse ApS, Guldborgsund	100%
Sivmosevænget A/S, Guldborgsund	100%
Kompagnigården Næstved ApS, Guldborgsund	100%
Poul Hansen Furniture ApS, Hvidovre	100%
Associerede virksomheder:	
Cityhus Service Bureau A/S, Guldborgsund	33%
E Nielsens Ejendomsselskab ApS, Guldborgsund	40%
Nørrevang Bungalows ApS, Guldborgsund	33%
Copendan S R L, Rumænien	50%
Marielyst Strand Ejendomme ApS, Guldborgsund	33%
K/S Vindinvest Cottbuser See, Aarhus	33%
Byggeselskabet Fjordtoften ApS, Guldborgsund	50%

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.07.22	3.320.051
Tilgang i året	200.000
Kostpris pr. 30.06.23	3.520.051
Nedskrivninger pr. 01.07.22	-3.320.051
Nedskrivninger pr. 30.06.23	-3.320.051
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	200.000

30.06.23	30.06.22
DKK	DKK

11. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	25.994.237	65.428
--	------------	--------

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposterne "Tilgodehavende hos associerede virksomheder" med DKK 1.607.926 og "Andre tilgodehavender" med DKK 24.386.311.

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK

12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	3.224.779	5.455.844
I alt	3.224.779	5.455.844

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	2.230.172	25.608.762	37.054.296	39.291.285
I alt	2.230.172	25.608.762	37.054.296	39.291.285

14. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	130.718.454	22.012.600	-77.417	152.653.637
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-12.403.386	990.597	358.829	-11.053.960

Der henvises til note 7 for de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Dagsværdien for børsnoterede værdipapirer og kapitalandele er opgjort på baggrund af børskursen på balancedagen.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter er opgjort på baggrund af markedsværdien på balancedagen jf. opgørelse fra selskabets pengeinstitut.

15. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået to renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på to variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappenene har en hovedstol på t.DKK 4.030 hhv. 2.305. og en løbetid på 20 år til udløb den 31.03.27. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -77. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 359, i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

16. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 8.224.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution kaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution kaution for øvrige parters virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Virksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.008.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommandiselskab for i alt t.DKK 54.310. Selskabet har indbetalt 7.093 af den tegnede kapital og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 47.217.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til en række tilknyttede- og associerede selskaber for det kommende regnskabsår 01.07.23 - 30.06.24

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.054 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 130.718.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.054 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.757.

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

VIKRSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interesses kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af re-

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomheds-sammenslutninger".

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.