

# Bogholdergaarden A/S

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.12.21

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 - 27

---

---

**Selskabet**

---

Bogholdergaarden A/S  
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 01.07.20 - 30.06.21 for Bogholdergaarden A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 13. december 2021

**Direktionen**

Robert Bruun

**Bestyrelsen**

Charlotte Bruun

Gitte Bruun

Robert Bruun

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Bogholdergaarden A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bogholdergaarden A/S for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, 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. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 13. december 2021

### 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 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 21.764.806 mod DKK 8.179.419 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 174.751.376.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.531.184</b>	<b>5.482.797</b>
1	Personaleomkostninger	-1.794.045	-1.805.633
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.737.139</b>	<b>3.677.164</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-91.448	-113.250
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.645.691</b>	<b>3.563.914</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.316.750	-3.611.637
	Andre driftsomkostninger	-28.604	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.933.837</b>	<b>-47.723</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.568.638	3.155.163
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.720.044	3.077.384
4	Andre finansielle indtægter	16.206.827	3.193.133
5	Andre finansielle omkostninger	-1.508.990	-1.718.179
	<b>Resultat før skat</b>	<b>24.920.356</b>	<b>7.659.778</b>
6	Skat af årets resultat	-3.155.550	519.641
	<b>Årets resultat</b>	<b>21.764.806</b>	<b>8.179.419</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	21.764.806	8.179.419
	<b>I alt</b>	<b>21.764.806</b>	<b>8.179.419</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.21	30.06.20
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	106.052.750	103.536.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308.098	339.750
<b>7</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>106.360.848</b>	<b>103.875.750</b>
<b>8</b>	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.079.429	18.444.377
<b>8</b>	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.773.705	18.503.908
<b>8</b>	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.878.290	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>41.731.424</b>	<b>36.948.285</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>148.092.272</b>	<b>140.824.035</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	515.581	439.904
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.764.521	39.896.409
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.108.727	230.726
	Andre tilgodehavender	11.457.393	6.780.628
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>49.846.222</b>	<b>47.347.667</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	26.635.359	14.260.330
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>26.635.359</b>	<b>14.260.330</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15.881</b>	<b>7.464.368</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>76.497.462</b>	<b>69.072.365</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>224.589.734</b>	<b>209.896.400</b>

		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	820.000	820.000
	Overført resultat	173.931.376	152.166.570
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>174.751.376</b>	<b>152.986.570</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.223.484	3.399.000
9	Andre hensatte forpligtelser	14.489	177.397
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.237.973</b>	<b>3.576.397</b>
10	Gæld til realkreditinstitutter	25.558.983	27.037.401
10	Selskabsskat	737.537	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.296.520</b>	<b>27.037.401</b>
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.480.120	1.468.223
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	171.598	428.074
	Deposita	1.880.527	1.975.527
	Selskabsskat	258.174	369.946
	Anden gæld	14.513.446	22.054.262
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.303.865</b>	<b>26.296.032</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.600.385</b>	<b>53.333.433</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>224.589.734</b>	<b>209.896.400</b>

11 Oplysninger om dagsværdi

12 Afledte finansielle instrumenter

13 Eventualforpligtelser

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20			
Saldo pr. 01.07.19	820.000	143.987.151	144.807.151
Forslag til resultatdisponering	0	8.179.419	8.179.419
Saldo pr. 30.06.20	820.000	152.166.570	152.986.570
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21			
Saldo pr. 01.07.20	820.000	152.166.570	152.986.570
Forslag til resultatdisponering	0	21.764.806	21.764.806
Saldo pr. 30.06.21	820.000	173.931.376	174.751.376

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.720.017	1.737.807
Pensioner	38.916	38.916
Andre omkostninger til social sikring	33.012	28.910
Andre personaleomkostninger	2.100	0
I alt	1.794.045	1.805.633
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	3.568.638	3.155.163
I alt	3.568.638	3.155.163

**3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	2.720.044	3.077.384
I alt	2.720.044	3.077.384

**4. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.547.662	1.753.819
Renteindtægter fra associerede virksomheder	16.372	100.921
Renteindtægter i øvrigt	323.805	1.338.393
Øvrige finansielle indtægter	13.318.988	0
I alt	16.206.827	3.193.133

---

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK

---

**5. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	565.549
Renteomkostninger i øvrigt	657.128	1.152.630
Øvrige finansielle omkostninger	851.862	0
I alt	1.508.990	1.718.179

---

**6. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	763.537	-519.641
Årets regulering af udskudt skat	1.824.484	0
Regulering af skat fra tidligere år	567.529	0
I alt	3.155.550	-519.641

---

**7. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	72.862.532	650.625
Tilgang i året	0	338.400
Afgang i året	0	-430.000
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	3.631.061	0
Kostpris pr. 30.06.21	76.493.593	559.025
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-310.875
Afskrivninger i året	0	-91.448
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	151.396
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-250.927
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	30.673.468	0
Dagsværdireguleringer i året	1.316.750	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-2.431.061	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	29.559.157	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	106.052.750	308.098

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.781 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 7.452.

**8. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede pirer og virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.20	14.974.124	13.179.538	0
Tilgang i året	0	430.854	1.878.290
Afgang i året	-3.631.063	-750.000	0
Kostpris pr. 30.06.21	11.343.061	12.860.392	1.878.290
Opskrivninger pr. 01.07.20	14.149.583	4.949.519	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-7.843.402	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	1.724.924	0
Årets resultat fra kapitalandele	1.936.439	2.720.044	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-2.153.230	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	193.801	0
Opskrivninger pr. 30.06.21	8.242.620	7.435.058	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	-56.733.455	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	7.843.402	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	1.632.199	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	46.737.111	478.255	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	14.489	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	-506.252	478.255	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	19.079.429	20.773.705	1.878.290

**8. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsselskabet Rådhuspladsen Væggerløse A/S, Guldborgsund	100%
Bolig Nord ApS, Guldborgsund	100%
Marielyst Strand A/S, Guldborgsund	100%
DEU ApS, Guldborgsund	100%
Bolig Møn ApS, Guldborgsund	100%
Bruun Sivmosevænget A/S, Guldborgsund	100%
Ejendomsselskabet af 25%10 1993 A/S, Guldborgsund	100%
Associerede virksomheder:	
E Niensens Ejendomsselskab ApS, Hvidovre	40%
E Niensens Mekaniske Stenhuggeri A/S, Hvidovre	40%
Cityhus Service Bureau A/S, Hvidovre	33%
Copendan S R L, Rumænien	50%
Nørrevang Bungalows ApS, Hvidovre	33%
K/S Vindinvest Cottbuser See, Rudersdal	33%
Bolig Vest ApS, Guldborgsund	50%
SKR Nykøbing ApS, Møn	33%



	30.06.21	30.06.20
	DKK	DKK

## 9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	14.489	177.397
I alt	14.489	177.397

## 10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.480.120	19.650.637	27.039.103	28.505.624
Selskabsskat	0	0	737.537	0
I alt	1.480.120	19.650.637	27.776.640	28.505.624

## 11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsej- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	106.052.750	26.635.359	-1.071.535	131.616.574
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.316.750	12.875.029	443.959	14.635.738

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

## 12. 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 4.809 hhv. 2.751. og en løbetid på 20 år til udløb den 31.03.27. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 1.072. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 444, i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 13. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkautionkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 14.295

Selskabet har stillet selvskyldnerkautionkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.517

**13. Eventualforpligtelser** - fortsat -*Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet pantebrevsgarantier for i alt t.DKK 2.645

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrigeselskaber 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 kommanditselskab for i alt t.DKK 54.310. Selskabet har indbetalt t.DKK 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, 01.07.21 - 30.06.22.

**14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.039 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 106.053.

## 15. 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.

### 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 resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen 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.

**15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 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.

**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 salgsomkostninger, 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.

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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:

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

Investeringsejendomme 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.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab 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.

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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".

*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 salgskomkostninger 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.



## 15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *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.

### *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.

**15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris 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.

**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 samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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.