

Bogholdergaarden ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.01.23

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 - 28

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 01.07.21 - 30.06.22 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 10. januar 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 01.07.21 - 30.06.22, 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. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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 10. januar 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 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 9.192.232 mod DKK 21.764.806 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 183.943.608.

Selskabet har deltaget i fusion, som det modtagende selskab, med dets datterselskaber og har i den forbindelse erhvervede selskabernes aktivitet, bestående af udlejning af fast ejendom.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	6.525.194	4.531.184
1	Personaleomkostninger	-1.486.977	-1.794.045
	Resultat før af- og nedskrivninger	5.038.217	2.737.139
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.404	-91.448
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.973.813	2.645.691
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.090	1.316.750
	Andre driftsomkostninger	0	-28.604
	Resultat af primær drift	4.975.903	3.933.837
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.727.816	3.568.638
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.120.631	2.720.044
4	Andre finansielle indtægter	2.962.599	16.206.827
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-804.948	0
5	Andre finansielle omkostninger	-6.506.752	-1.508.990
	Resultat før skat	9.475.249	24.920.356
6	Skat af årets resultat	-283.017	-3.155.550
	Årets resultat	9.192.232	21.764.806
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.572.167	0
	Overført resultat	-12.379.935	21.764.806
	I alt	9.192.232	21.764.806

		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	820.000	820.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.572.167	0
	Overført resultat	161.551.441	173.931.376
	Egenkapital i alt	183.943.608	174.751.376
	Hensættelser til udskudt skat	7.652.985	5.223.484
11	Andre hensatte forpligtelser	5.455.844	14.489
	Hensatte forpligtelser i alt	13.108.829	5.237.973
12	Gæld til realkreditinstitutter	37.048.735	25.558.983
12	Selskabsskat	0	737.537
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.048.735	26.296.520
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.242.550	1.480.120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	670.099	171.598
	Deposita	1.910.997	1.880.527
	Selskabsskat	1.605.326	258.174
	Anden gæld	4.234.165	14.513.446
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.663.137	18.303.865
	Gældsforpligtelser i alt	47.711.872	44.600.385
	Passiver i alt	244.764.309	224.589.734

13 Oplysninger om dagsværdi

14 Afledte finansielle instrumenter

15 Eventualforpligtelser

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21				
Saldo pr. 01.07.20	820.000	0	152.166.570	152.986.570
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.764.806	21.764.806
Saldo pr. 30.06.21	820.000	0	173.931.376	174.751.376
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	820.000	0	173.931.376	174.751.376
Forslag til resultatdisponering	0	21.572.167	-12.379.935	9.192.232
Saldo pr. 30.06.22	820.000	21.572.167	161.551.441	183.943.608

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	1.421.190	1.720.017
Pensioner	38.916	38.916
Andre omkostninger til social sikring	25.471	33.012
Andre personaleomkostninger	1.400	2.100
I alt	1.486.977	1.794.045
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.727.816	3.568.638
I alt	2.727.816	3.568.638

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.193.120	2.720.044
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	4.927.511	0
I alt	6.120.631	2.720.044

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	645.962	2.547.662
Renteindtægter fra associerede virksomheder	307.879	16.372
Renteindtægter i øvrigt	661.041	323.805
Øvrige finansielle indtægter	1.347.717	13.318.988
I alt	2.962.599	16.206.827

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.108.884	657.128
Øvrige finansielle omkostninger	5.397.868	851.862
I alt	6.506.752	1.508.990

6. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	763.537
Årets regulering af udskudt skat	1.411.501	1.824.484
Regulering af skat fra tidligere år	-1.128.484	567.529
I alt	283.017	3.155.550

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.21	76.493.593	559.025
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	38.052.178	0
Afgang i året	-10.463.000	0
Kostpris pr. 30.06.22	104.082.771	559.025
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	0	-250.927
Afskrivninger i året	0	-64.404
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	0	-315.331
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	29.559.157	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	5.647.822	0
Dagsværdireguleringer i året	3.406.090	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	426.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	39.039.069	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	143.121.840	243.694

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 9.133 og et afkastkrav på 5,5 - 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 11.082

8. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.21	11.343.061	12.860.392	1.878.290
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	375.001	62.500	0
Tilgang i året	30.000	491.338	3.249.990
Afgang i året	-506.251	-4.241.683	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-430.854	0
Kostpris pr. 30.06.22	11.241.811	8.741.693	5.128.280
Opskrivninger pr. 01.07.21	8.242.620	7.913.313	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-5.830.806	0
Årets resultat fra kapitalandele	3.283.462	631.895	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-577.613	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	7.204.834	3.165.183	0
Opskrivninger pr. 30.06.22	18.730.916	5.301.972	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	-506.252	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-2.995.765	-62.500	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	506.251	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-497.605	521.508	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	60.842	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.734.329	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	142.561	7.295	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.945.807	151.465	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	-405.003	-2.055.719	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	29.567.724	11.987.946	5.128.280
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 30.06.22 med	903.589	0	0

8. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

Dattervirksomheder:

Ejendomsselskabet Rådhuspladsen Væggerløse ApS, Guldborgsund	100%
--	------

Bruun Sivmosevænget ApS, Guldborgsund	100%
---------------------------------------	------

Ejendomsselskabet af 25.10.1993 ApS, Guldborgsund	100%
---	------

Kompagnigården Næstved ApS, Guldborgsund	100%
--	------

S & P Ejendomme II ApS, Guldborgsund	100%
--------------------------------------	------

Associerede virksomheder:

Cityhus Service Bureau A/S, Guldborgsund	33%
--	-----

E Nielsens Ejendomsselskab ApS, Guldborgsund	40%
--	-----

Nørrevang Bungalows ApS, Guldborgsund	33%
---------------------------------------	-----

Bolig Vest ApS, Guldborgsund	50%
------------------------------	-----

Copendan S R L, Rumænien	50%
--------------------------	-----

SKR Nykøbing ApS, Guldborgsund	33%
--------------------------------	-----

K/S Vindinvest Cottbuser See, Aarhus	33%
--------------------------------------	-----

Byggeselskabet Fjordtoften ApS, Guldborgsund	50%
--	-----

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.07.21	3.855.317
Kostpris pr. 30.06.22	3.855.317
Nedskrivninger pr. 01.07.21	-3.320.051
Nedskrivninger pr. 30.06.22	-3.320.051
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	535.266

30.06.22	30.06.21
DKK	DKK

10. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	65.428	0
--	--------	---

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	5.455.844	14.489
I alt	5.455.844	14.489

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.242.550	27.867.639	39.291.285	27.039.103
Selskabsskat	0	0	0	737.537
I alt	2.242.550	27.867.639	39.291.285	27.776.640

13. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	143.121.840	22.012.600	-436.246	164.698.194
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.406.090	4.622.759	635.289	8.664.138

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

14. 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 436. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 635, i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

15. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 8.710.

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 2.516.

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 01.07.22 - 30.06.23

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 39.292 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 143.222.

17. 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 interessens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra begyndelsen af regnskabsåret 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

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser 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.

17. 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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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 rentekomkostninger, 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. Modervirksomhe-

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

den 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***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

17. 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.

17. 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.