



## Laugesen Holding Esbjerg ApS

Everten 13  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 20964332

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.03.2023

---

**Jan Laugesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Laugesen Holding Esbjerg ApS

Everten 13

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 20964332

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Jan Laugesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Laugesen Holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.03.2023

**Direktion**

**Jan Laugesen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Laugesen Holding Esbjerg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Laugesen Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 i 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.

### 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 virksomheden, 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.

Esbjerg, den 24.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jes Rotbøl Primdahl**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42811

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og administration af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et utilfredsstillende resultat, som følge af negativ udvikling i børsnoterede værdipapirer.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 31,1 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,85 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.466.831</b>	<b>1.374.009</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(119.080)	240.925
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.347.751</b>	<b>1.614.934</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(166.692)	(423.483)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	42.448
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.395	6.932
Andre finansielle indtægter		37.634	1.051.452
Nedskrivning af finansielle aktiver		(220.703)	270.081
Andre finansielle omkostninger		(1.249.305)	(130.138)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(238.920)</b>	<b>2.432.226</b>
Skat af årets resultat	2	61.201	(562.307)
<b>Årets resultat</b>		<b>(177.719)</b>	<b>1.869.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		(177.719)	869.919
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(177.719)</b>	<b>1.869.919</b>

# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		31.060.000	30.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>31.060.000</b>	<b>30.900.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.060.000</b>	<b>30.900.000</b>
Andre tilgodehavender		254.382	247.450
<b>Tilgodehavender</b>		<b>254.382</b>	<b>247.450</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.564.523	5.120.892
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.564.523</b>	<b>5.120.892</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.985</b>	<b>591.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.824.890</b>	<b>5.959.941</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.884.890</b>	<b>36.859.941</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		15.037.003	15.214.722
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>15.162.003</b>	<b>16.339.722</b>
Udskudt skat	5	2.550.000	2.613.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.550.000</b>	<b>2.613.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.196.800	15.773.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.196.800</b>	<b>15.773.744</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	577.000	704.000
Bankgæld		54.138	0
Deposita		187.400	142.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.163	22.755
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		616.827	716.096
Skyldig skat		151.794	140.615
Skyldige sambeskatningsbidrag		233.887	233.887
Anden gæld		65.978	124.372
Periodeafgrænsningsposter		49.900	49.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.976.087</b>	<b>2.133.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.172.887</b>	<b>17.907.219</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.884.890</b>	<b>36.859.941</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	15.214.722	1.000.000	16.339.722
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(177.719)	0	(177.719)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>15.037.003</b>	<b>0</b>	<b>15.162.003</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,85 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	0	401.307
Ændring af udskudt skat	(63.000)	161.000
Regulering vedrørende tidligere år	1.799	0
	<b>(61.201)</b>	<b>562.307</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	29.896.445
Tilgange	279.080
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.175.525</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.003.555
Årets dagsværdireguleringer	(119.080)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>884.475</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.060.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 234 m2 beliggende i Esbjerg midtby, 1 boligejendom med flere lejemål i Esbjerg midtby med et samlet boligareal på 244 m2, 1 boligejendom i Hjerting med et samlet boligareal på 157m2 og 1 Butiksejendom på i alt 1.392 m2 beliggende i et butiksområde i det nordlige Esbjerg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Esbjerg midtby 5,0 %
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg midtby 5,75 % (30.09.2021: 6,0 %)
- Butiksejendom beliggende i et butiksområde i det nordlige Esbjerg 7,0 %
- Boligejendommen beliggende i Hjerting 2,8 %

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,85 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme i Esbjerg midtby der består af 2 lejemål er der forudsat en udlejningsprocent på 100%.
- For boligejendomme med flere lejemål i Esbjerg midtby der består af 3 lejemål er der forudsat en udlejningsprocent på 100%.
- For boligejendomme i Hjerting der består af 1 lejemål er der forudsat en udlejningsprocent på 100%.
- Butiksejendom beliggende i et butiksområde i det nordlige Esbjerg er som er uopsigeligt fra lejer frem til 2025.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	257.425	375.350
Tilgange	0	862.395
Afgange	0	(475.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>257.425</b>	<b>762.745</b>
Nedskrivninger primo	(257.425)	(375.350)
Andel af årets resultat	(166.692)	0
Årets nedskrivninger	0	(220.703)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	166.692	(166.692)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(257.425)</b>	<b>(762.745)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kødriget ApS	Esbjerg	ApS	51,00

#### 5 Udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle aktiver	2.726.000	2.655.000
Tilgodehavender	(95.000)	0
Forpligtelser	(6.000)	(8.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(42.000)	0
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(33.000)	(34.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>2.550.000</b>	<b>2.613.000</b>

	<b>2021/22</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>kr.</b>
Primo	2.613.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(63.000)
<b>Ultimo</b>	<b>2.550.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	577.000	704.000	15.196.800	11.400.000
	<b>577.000</b>	<b>704.000</b>	<b>15.196.800</b>	<b>11.400.000</b>

## 7 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	3.564.523
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.103.651)

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæringer overfor Kødriget ApS. Støtteerklæringen har følgende ordlyd:

Undertegnede Laugesen Holding Esbjerg ApS, CVR-nr. 20 96 43 32, bekræfter herved, at Laugesen Holding Esbjerg ApS i perioden indtil 30.09.2023 forpligter sig til på anfordring ad én eller flere gange at tilføre concernselskabet Kødriget ApS, CVR-nr. 28 89 61 82, den likviditet som måtte være nødvendig for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Tilførslen af likvide midler skal ske i form af egenkapital, som en kapitalforhøjelse eller ved skattefrit koncerntilskud, eller som fremmedkapital ved ydelse af pengelån, der tidligst forfalder til betaling 01.10.2023, og som Laugesen Holding Esbjerg ApS side er uopsigeligt i perioden indtil 01.10.2023, og med et beløb, der efter direktionen i ovenstående selskabs skøn, er tilstrækkeligt til, at selskabet kan opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Indeståelsen består uanset om der i perioden er sket kapitaltilførsel til selskabet. Denne indeståelse for tilførsel af likviditet er uigenkaldelig og kan i øvrigt uden særlige betingelser eller vilkår gøres gældende af direktionen i det nævnte selskab.

Selskabet har kautioneret for leverandør samt leasing- og huslejeoplygninger i Kødriget ApS. Kautionen vedr. leverandør er limiteret til maksimalt 500.000 kr. og den samlede kautionsforpligtelse pr. 30.09.22 udgør 572.804 kr.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.060.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

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

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

## Fortjeneste eller tab ved afhændelse af virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender,

gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, dagsværdiregulering af investeringsejendomme, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervsprincipper.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen

mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

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

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

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

regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.