

Bøg Madsen Holding A/S

Filosofgangen 21, 1., 5000 Odense C
CVR-nr. 23 00 59 13

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. maj 2025

Nina Maria Bøg Madsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

Anvendt regnskabspraksis 16-19

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bøg Madsen Holding A/S Filosofgangen 21, 1. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 23 00 59 13 Stiftet: 15. oktober 1962 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Merete Vangsøe Simonsen, formand Kaj Tarphage Andersen Tine Seehausen Nina Maria Bøg Madsen
Direktion	Nina Maria Bøg Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Mageløs 2 5100 Odense C
Advokat	CLEMENS Advokatfirma Skt. Clemens Stræde 7 8000 Årshus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bøg Madsen Holding 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. maj 2025

Direktion:

Nina Maria Bøg Madsen

Bestyrelse:

Merete Vangsøe Simonsen
Formand

Kaj Tarpbage Andersen

Tine Seehausen

Nina Maria Bøg Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bøg Madsen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bøg Madsen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 14. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

Ledelsesberetning

Koncernen og selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består i at investere i ejendomme sammen med datterselskaber og investering i virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ud over moderselskabet Bøg Madsen Holding A/S består koncernen af datterselskabet Bøg Madsen Ejendomme ApS.

Herudover har Bøg Madsen Holding A/S aktieandele i Rosborg Foods Holding A/S.

Ejendomsinvestering

Hovedinteressen ligger på ejendomme beliggende i Odense Centrum og Nyborg Centrum, og ved udgangen af 2024 havde koncernen samlet 38 ejendomme indeholdende 238 lejemål, hvoraf 8 er erhvervslejemål.

Virksomhedsinvestering

I 2013 indgik koncernen i et betydeligt ejerskab i Rosborg Foods Holding A/S, som er en af Danmarks førende succesrige krydderurteproducenter. I 2024 har denne investering givet et tilfredsstillende afkast, og der er realiseret en kursgevinst på 323 tkr. Det forventes, at investeringen fremover vil generere et positivt afkast.

Årets resultat

I 2024 androg Bøg Madsen Holdings A/S resultat inkl. resultat fra datterselskaber et overskud på 6.193 tkr.

Egenkapitalen i Bøg Madsen Holding A/S androg ved årets udgang 155.321 tkr. svarende til en soliditetsgrad på 91,71%, hvilket betragtes som meget tilfredsstillende.

Likviditeten i Bøg Madsen Holding A/S og dets datterselskaber betragtes ved udgangen af 2024 som værende tilfredsstillende og tilstrækkelig til såvel planlagte som forventede investeringer.

Valutarisici

Selskabet har ikke dispositioner i fremmed valuta.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

Forventninger til 2025

I 2025 vil der fortsat blive arbejdet målrettet med koncernens aktivitetsområde med henblik på en tilpasning af ejendomsporteføljen. Generelt gælder der for selskabets investeringer, at der forventes et positivt afkast umiddelbart i forlængelse af investeringerne.

Med baggrund heri sigtes der for 2025 mod et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen vurderer, at der ikke efter balancedagen er indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		1.338.531	868
Personaleomkostninger	1	-1.914.234	-2.005
Af- og nedskrivninger		-62.896	-63
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		369.219	-3.265
Driftsresultat		-269.380	-4.465
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		5.383.308	-3.457
Indtægter af værdipapirer		322.799	197
Finansielle indtægter	2	1.283.373	1.169
Finansielle omkostninger	3	-388.908	-355
Resultat før skat		6.331.192	-6.911
Skat af årets resultat	4	-131.063	804
Årets resultat		6.200.129	-6.107
Forslag til resultatdisponering			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode		5.383.308	-3.457
Overført resultat		816.821	-2.650
I alt		6.200.129	-6.107

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		54.899	117
Investeringsejendomme		35.715.362	35.299
Materielle anlægsaktiver	5	35.770.261	35.416
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.418.360	56.035
Andre værdipapirer		1.508.419	1.186
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		67.105.485	67.875
Finansielle anlægsaktiver	6	130.032.264	125.096
Anlægsaktiver		165.802.525	160.512
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.296.062	1.783
Andre tilgodehavender		53.539	36
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		601.280	782
Periodeafgrænsningsposter		3.868	9
Tilgodehavender		2.954.749	2.610
Likvider		622.657	231
Omsætningsaktiver		3.577.406	2.841
<hr/>			
Aktiver		169.379.931	163.353
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Aktiekapital		4.000.000	4.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode		61.346.730	55.963
Overført overskud		89.981.654	89.164
Egenkapital		155.328.384	149.127
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		954.982	873
Hensatte forpligtelser		954.982	873
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		11.418.323	11.510
Huslejedeposita og forudbetalt husleje		686.559	707
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.104.882	12.217
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		99.874	61
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.606	150
Selskabsskat		470.276	625
Anden gæld		280.927	300
Kortfristede gældsforpligtelser		991.683	1.136
Gældsforpligtelser		13.096.565	13.353
<hr/>			
Passiver		169.379.931	163.353
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	4.000.000	55.963.422	89.164.833	149.128.255
Forslag til resultatdisponering		5.383.308	816.821	6.200.129
Egenkapital 31. december 2024	4.000.000	61.346.730	89.981.654	155.328.384

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	1.681.014	1.745
Pensioner	198.735	196
Andre omkostninger til social sikring	14.468	4
Andre personaleomkostninger	20.017	60
	1.914.234	2.005
<hr/>		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.036.797	1.035
Finansielle indtægter i øvrigt	246.576	134
	1.283.373	1.169
<hr/>		
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	388.908	355
	388.908	355
<hr/>		
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.996	-61
Regulering af udskudt skat	82.067	-743
	131.063	-804
<hr/>		

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	583.327	32.104.298
Tilgang	0	46.547
Kostpris 31. december 2024	583.327	32.150.845
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	465.532	0
Årets afskrivninger	62.896	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	528.428	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	3.195.298
Årets værdireguleringer	0	369.219
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	3.564.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	54.899	35.715.362

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

kr.	Boligejendomme	Detailvejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	33.289.268	2.426.094
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	332.510	36.710

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringssejendomme er beliggende i Odense, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 93% boligejendomme og 7% detailvejendomme.

Investeringssejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, deposita, tomgang, udskudt vedligeholdelse, byggeretter og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme: 4,50-4,75% (Vægtet gennemsnit: 4,63%)

Detailvejendomme: 6,50% (vægtet gennemsnit: 4,62%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,63% pr. 31. december 2024.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- Vedligeholdelse og vicevært på 61 kr. pr. kvm.

- Administrationsomkostninger på 4.043 kr. pr. lejemål.

Sammenhængen mellem afkastkrav og ejendommenes dagsværdi ved normaliseret drift er angivet nedenfor:

Hvis afkastkravet hæves med 0,5%-point falder dagsværdien med 3.356 t.kr.

Hvis afkastkravet sænkes med 0,5%-point stiger dagsværdien med 4.152 t.kr.

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	71.630	65.077	67.874.926
Afgang	0	0	-769.441
Kostpris 31. december 2024	71.630	65.077	67.105.485
Værdireguleringer 1. januar 2024	55.963.422	1.120.543	0
Årets værdireguleringer	5.383.308	322.799	0
Værdireguleringer 31. december 2024	61.346.730	1.443.342	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	61.418.360	1.508.419	67.105.485

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Bøg Madsen Ejendomme ApS, Odense	61.418.360	5.383.307	100 %

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.518.197	99.874	11.063.000	11.571.458
Huslejedeposita og forudbetalt husleje	686.559	0	707.143	707.143
	12.204.756	99.874	11.770.143	12.278.601

8 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 454 tkr. pr. balancedagen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.740 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 35.715 tkr.

Til sikkerhed for datterselskabs gæld til realkreditinstitut, 153.364 tkr., har selskabet stillet kaution. Desuden har selskabet stillet kaution for datterselskabs engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bøg Madsen Holding A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi i henhold til seneste kendte årsrapporter mv.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.