

**Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS  
Solbakken 46, 8450 Hammel**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 33 03 97 78**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2026.

---

Bertil Ulrik Krog Simonsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 8. april 2026

**Direktion**

Bertil Ulrik Krog Simonsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Risskov, den 8. april 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS Solbakken 46 8450 Hammel
	CVR-nr.: 33 03 97 78
	Stiftet: 16. juni 2010
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Bertil Ulrik Krog Simonsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	BKS Holding 2010 ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.988.881</b>	<b>5.012.438</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	188.694	-96.899
2 Personaleomkostninger	-1.599.782	-1.585.725
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.913	-174.913
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.452.880</b>	<b>3.154.901</b>
Andre finansielle indtægter	362	90
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.998.241	-2.103.962
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.455.001</b>	<b>1.051.029</b>
Skat af årets resultat	-313.546	-232.319
<b>Årets resultat</b>	<b>1.141.455</b>	<b>818.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	300.000
Overføres til overført resultat	791.455	518.710
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.141.455</b>	<b>818.710</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	2.516.107	2.527.786
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	186.524	207.258
6 Investeringsejendomme	<u>107.270.000</u>	<u>107.081.306</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>109.972.631</u>	<u>109.816.350</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>109.972.631</u></b>	<b><u>109.816.350</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.500
Andre tilgodehavender	<u>12.611</u>	<u>133</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.611</u>	<u>1.633</u>
Likvide beholdninger	<u>811.528</u>	<u>21.334</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>824.139</u></b>	<b><u>22.967</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>110.796.770</u></b>	<b><u>109.839.317</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	800.000	800.000
Reserve for sikringstransaktioner	2.708.236	2.380.371
Overført resultat	28.851.640	28.060.185
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>350.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>32.709.876</u></b>	<b><u>31.540.556</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>10.724.667</u>	<u>10.654.806</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>10.724.667</u></b>	<b><u>10.654.806</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	38.461.778	38.845.482
8 Deposita	2.329.065	2.284.863
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>24.364.021</u>	<u>23.693.032</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.154.864</u>	<u>64.823.377</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	594.946	899.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.001	27.001
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	336.160	254.672
10 Anden gæld	1.195.400	1.617.578
Periodeafgrænsningsposter	<u>53.856</u>	<u>22.024</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.207.363</u>	<u>2.820.578</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>67.362.227</u></b>	<b><u>67.643.955</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>110.796.770</u></b>	<b><u>109.839.317</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 11 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for sikringstransaktioner</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	800.000	0	29.928.134	300.000	31.028.134
Reklassifikation af sikringstransaktioner	0	2.386.659	-2.386.659	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	800.000	2.386.659	27.541.475	300.000	31.028.134
Udloddet udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	518.710	300.000	818.710
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-8.061	0	0	-8.061
Skat af årets regulering af sikringstransaktioner	0	1.773	0	0	1.773
Egenkapital 1. januar 2025	800.000	2.380.371	28.060.185	300.000	31.540.556
Udloddet udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	791.455	350.000	1.141.455
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	420.340	0	0	420.340
Skat af årets regulering af sikringstransaktioner	0	-92.475	0	0	-92.475
	<b>800.000</b>	<b>2.708.236</b>	<b>28.851.640</b>	<b>350.000</b>	<b>32.709.876</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og investering i fast ejendom.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.573.856	1.561.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>25.926</u>	<u>24.725</u>
	<b><u>1.599.782</u></b>	<b><u>1.585.725</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	917.318	1.135.980
Andre finansielle omkostninger	<u>1.080.923</u>	<u>967.982</u>
	<b><u>1.998.241</u></b>	<b><u>2.103.962</u></b>

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris primo	3.103.967	2.101.247
Overførsler	<u>0</u>	<u>1.002.720</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.103.967</u></b>	<b><u>3.103.967</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-576.181	-406.643
Årets afskrivninger	-11.679	-40.664
Overførsler	<u>0</u>	<u>-128.874</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-587.860</u></b>	<b><u>-576.181</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.516.107</u></b>	<b><u>2.527.786</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.501.791	1.581.791
Tilgang i årets løb	92.500	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-80.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.594.291</u></b>	<b><u>1.501.791</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.294.533	-1.240.284
Årets afskrivninger	-113.234	-134.249
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>80.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.407.767</u></b>	<b><u>-1.294.533</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>186.524</u></b>	<b><u>207.258</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	60.348.751	61.219.509
Tilgang i årets løb	0	131.962
Overførsler	<u>0</u>	<u>-1.002.720</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>60.348.751</u></b>	<b><u>60.348.751</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	46.732.555	46.700.580
Årets regulering til dagsværdi	188.694	-96.899
Overførsler	<u>0</u>	<u>128.874</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>46.921.249</u></b>	<b><u>46.732.555</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>107.270.000</u></b>	<b><u>107.081.306</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 13 boligejendomme på i alt 5.746 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus, Hammel og Låsby og 1 erhvervsejendom på i alt 78 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen

## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, Aarhus (%)	4,13%-4,5%
Afkastkrav, bolig, Hammel, Låsby (%)	5,25%-5,75%
Afkastkrav, erhverv (%)	5%
Gennemsnitlig husleje pr. m <sup>2</sup> , bolig (kr.)	1.136
Gennemsnitlig husleje pr. m <sup>2</sup> , erhverv (kr.)	5.059
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	17.480
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	87.571

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommene beliggende Aarhus, Hammel og Låsby er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 1.136 kr./m<sup>2</sup>
- For erhvervsejendom beliggende Aarhus er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 5.059 kr./m<sup>2</sup>.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 107.270 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 11.520 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.784 t.kr.

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.056.724	39.744.785
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-594.946</u>	<u>-899.303</u>
	<b><u>38.461.778</u></b>	<b><u>38.845.482</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>36.246.319</u>	<u>34.862.175</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	2.329.065	2.284.863
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>2.329.065</u></b>	<b><u>2.284.863</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	24.364.021	23.693.032
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>24.364.021</u></b>	<b><u>23.693.032</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>24.364.021</u>	<u>23.693.032</u>
Der er udstedt tilbagetrædelseserklæring af BKS Holding 2010 ApS overfor øvrige kreditorer.		
<b>10. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	45.893	53.456
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	62.533	56.807
ATP og andre sociale ydelser	5.346	5.346
Renteswap	<u>1.081.628</u>	<u>1.501.969</u>
	<b><u>1.195.400</u></b>	<b><u>1.617.578</u></b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditgæld. Renteswappen sikrer en fast rente på 4,67% i restløbetiden på 11 år.

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>11. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Forpligtelser, der er effektivt sikret (finan- sielt instru- ment måles til dagsværdi)</u>
Dagsværdi ultimo	107.270.000	1.081.628
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-188.694</u>	<u>-420.340</u>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.057 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 107.270 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.285 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**13. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BKS Holding 2010 ApS, CVR-nr. 33047177, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, med enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	22 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Bertil Krog Simonsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.