

# Fredericia Boligselskab ApS

Danmarksgade 18, 7000 Fredericia

CVR-nr. 75 07 94 19

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2022.

---

Jørgen Palle Viuff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance                                          | 8           |
| Noter                                            | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fredericia Boligselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24. april 2022

### **Direktion**

Palle Viuff

Jens Bilde Jørgensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Fredericia Boligselskab ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 regnskabsbrugere 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.

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

Fredericia, den 24. april 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>        | Fredericia Boligselskab ApS<br>Danmarksgade 18<br>7000 Fredericia                           |
|                         | CVR-nr.: 75 07 94 19<br>Hjemsted: Fredericia<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december       |
| <b>Direktion</b>        | Palle Viuff<br>Jens Bilde Jørgensen                                                         |
| <b>Revision</b>         | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Prinsessegade 60<br>7000 Fredericia |
| <b>Kapitalinteresse</b> | Jysk Erhvervsbyg A/S, Fredericia                                                            |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme samt at virke som holdingvirksomhed for koncernens øvrige ejendomsselskaber.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Usædvanlige forhold

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                                       | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>2.516.594</b> | <b>2.748.949</b> |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 4.300.000        | 0                |
| 2 Personaleomkostninger                                    | 0                | -221.247         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     | <b>6.816.594</b> | <b>2.527.702</b> |
| Indtægt af kapitalinteresse                                | 780.636          | 605.450          |
| Andre finansielle indtægter                                | 0                | 763              |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                          | -497.461         | -560.255         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>7.099.769</b> | <b>2.573.660</b> |
| Skat af årets resultat                                     | -1.404.550       | -447.451         |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>5.695.219</b> | <b>2.126.209</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret            | 1.000.000        | 31.000.000       |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -719.366         | -26.519.553      |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 3.000.000        | 0                |
| Overføres til overført resultat                            | 2.414.585        | 0                |
| Disponeret fra overført resultat                           | 0                | -2.354.238       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>5.695.219</b> | <b>2.126.209</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                 |                          |                          |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                 | <u>2021</u>              | <u>2020</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                 |                          |                          |
| 4                        | Investeringsejendomme           | <u>57.808.658</u>        | <u>61.808.658</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>57.808.658</u>        | <u>61.808.658</u>        |
| 5                        | Kapitalinteresse                | <u>4.243.949</u>         | <u>4.963.313</u>         |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>4.243.949</u>         | <u>4.963.313</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>62.052.607</u></b> | <b><u>66.771.971</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                 |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender           | <u>604.864</u>           | <u>631.789</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt           | <u>604.864</u>           | <u>631.789</u>           |
|                          | Likvide beholdninger            | <u>8.099.613</u>         | <u>8.113</u>             |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>8.704.477</u></b>  | <b><u>639.902</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>70.757.084</u></b> | <b><u>67.411.873</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |                                                            |                   |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                          |                                                            | 2021              | 2020              |
| <b>Egenkapital</b>            |                                                            |                   |                   |
|                               | Virksomhedskapital                                         | 125.000           | 125.000           |
|                               | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.993.947         | 3.713.313         |
|                               | Overført resultat                                          | 17.597.326        | 14.817.479        |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 3.000.000         | 0                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>23.716.273</b> | <b>18.655.792</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                                            |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                              | 3.807.813         | 3.182.239         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>3.807.813</b>  | <b>3.182.239</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                                            |                   |                   |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                             | 33.217.088        | 34.570.364        |
|                               | Deposita                                                   | 1.092.129         | 1.171.239         |
| 6                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 34.309.217        | 35.741.603        |
| 6                             | Kortfristet del af langfristet gæld                        | 1.367.707         | 1.450.000         |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                                  | 5.552.091         | 6.681.245         |
|                               | Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 27.863            | 51.885            |
|                               | Selskabsskat                                               | 778.976           | 0                 |
|                               | Anden gæld                                                 | 1.197.144         | 1.649.109         |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 8.923.781         | 9.832.239         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>43.232.998</b> | <b>45.573.842</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>70.757.084</b> | <b>67.411.873</b> |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>               |                   |                   |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                                      |                   |                   |

## Noter

|                                                    | 2021              | 2020              |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |                   |
| Avance ved salg af ejendom                         | 4.300.000         | 0                 |
|                                                    | <b>4.300.000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                   |                   |
| Lønninger og gager                                 | 0                 | 198.400           |
| Pensioner                                          | 0                 | 19.085            |
| Andre omkostninger til social sikring              | 0                 | 3.762             |
|                                                    | <b>0</b>          | <b>221.247</b>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 0                 | 1                 |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                 | 496               |
| Andre finansielle omkostninger                     | 497.461           | 559.759           |
|                                                    | <b>497.461</b>    | <b>560.255</b>    |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris primo                                     | 44.500.416        | 44.500.416        |
| Afgang i årets løb                                 | -5.175.000        | 0                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>39.325.416</b> | <b>44.500.416</b> |
| Regulering til dagsværdi primo                     | 17.308.242        | 17.308.242        |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver        | 1.175.000         | 0                 |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>             | <b>18.483.242</b> | <b>17.308.242</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>57.808.658</b> | <b>61.808.658</b> |

#### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrullet driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration i et normalt driftsår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi fratrækkes eventuel tomgangsleje samt omkostninger til større renoveringer af engangskarakter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt afkastkrav i henhold til ovenstående.

Ændringer i markedsafkast, lejeindtægter, lejeledighed, driftsomkostninger mv. er alle faktorer, der enkeltvis eller samlet kan have afgørende betydning for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 7,4% pa. for blandet beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 6,7% pa. for beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,4% pa. for erhvervsejendomme og et forventet krav til investor afkast på et gennemsnitligt 6,7% pa. for samtlige ejendomme.

Ejendommene er udlejningsejendomme centralt beliggende i Fredericia by med lejligheder udlejet til beboelse og til erhvervsdrivende.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 7,7% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 8.675 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 6.765 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 5,7% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 12.549 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 9.789 efter skat.

## Noter

|                                              | 31/12 2021       | 31/12 2020       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                              | 31/12 2021       | 31/12 2020       |
| <b>5. Kapitalinteresse</b>                   |                  |                  |
| Kostpris primo                               | 1.250.000        | 1.250.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                       | <b>1.250.000</b> | <b>1.250.000</b> |
| Opskrivninger primo                          | 3.713.313        | 3.157.863        |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 780.636          | 605.450          |
| Udbytte                                      | -1.500.000       | -50.000          |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                  | <b>2.993.949</b> | <b>3.713.313</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>          | <b>4.243.949</b> | <b>4.963.313</b> |

### Kapitalinteresse:

|                      | Hjemsted   | Ejerandel |
|----------------------|------------|-----------|
| Jysk Erhvervsbyg A/S | Fredericia | 50 %      |

## 6. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2021 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 34.584.795               | 1.367.707                                   | 33.217.088                        | 25.710.059             |
| Deposita                          | 1.092.129                | 0                                           | 1.092.129                         | 0                      |
|                                   | <b>35.676.924</b>        | <b>1.367.707</b>                            | <b>34.309.217</b>                 | <b>25.710.059</b>      |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.585 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 57.809 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.075 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## **Noter**

---

- 8.    Eventualposter**  
      **Eventualforpligtelser**  
      Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fredericia Boligselskab 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.

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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”.

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.