



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

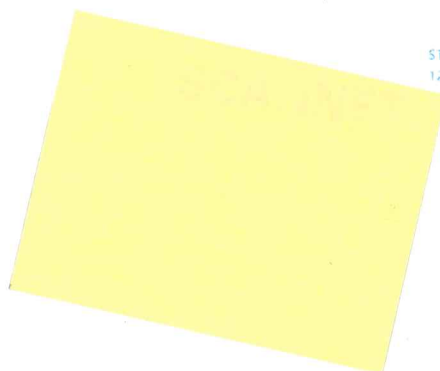
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSARTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 58  
1264 KØBENHAVN K

TELF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK



# Ejendomsselskabet Syd ApS

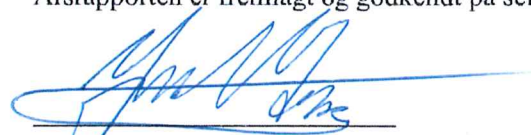
c/o Christensen Kjarulff, Store Kongensgade 68, 1264 København K

CVR-nr. 10 22 84 41

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2019.



Jan Ibsen  
Direktør



## 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 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Syd 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K. den 13. juni 2019

**Direktion**



Jan Wittendoff Ibsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Syd ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Syd ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

København, den 13. juni 2019

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Henrik Wulff Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne8201



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Syd ApS c/o Christensen Kjærulff Store Kongensgade 68 1264 København K
	CVR-nr.: 10 22 84 41
	Stiftet: 1. maj 1986
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 32. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jan Wittendoff Ibsen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Associeret virksomhed</b>	Kiss Delevopment Køge III ApS, Vordingborg



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.787.886 kr. mod 2.283.883 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.322.299 kr. mod -1.132.201 kr. sidste år.

Året 2018 var for Ejendomsselskabet Syd tilfredsstillende, primært blev resultatet positivt grundet en bedre valutakurs regulering af virksomhedens beholdning af US\$. Selskabet har i 2018 gennemført en ombygning i ejendommen Valdemarstorvet Vordingborg, således at ejendommen praktisk er beboelse.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.787.886</b>	<b>2.283.883</b>
1 Personaleomkostninger	-54.270	-27.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-987.623	-1.072.018
<b>Driftsresultat</b>	<b>745.993</b>	<b>1.184.865</b>
Andre finansielle indtægter	3.534.154	3.688.999
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.081.840	-5.598.137
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.198.307</b>	<b>-724.273</b>
Skat af årets resultat	-876.008	-407.928
<b>Årets resultat</b>	<b>1.322.299</b>	<b>-1.132.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.322.299	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.132.201
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.322.299</b>	<b>-1.132.201</b>



## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	53.276.137	45.598.441
Materielle anlægsaktiver i alt	53.276.137	45.598.441
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	25.000	0
Andre tilgodehavender	10.352.649	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	10.377.649	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>63.653.786</b>	<b>45.598.441</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	59.574
Tilgodehavende selskabsskat	0	175.110
Andre tilgodehavender	7.759.784	9.474.993
Periodeafgrænsningsposter	37.909	35.697
Tilgodehavender i alt	7.797.693	9.745.374
Andre værdipapirer og kapitalandele	41.216.749	40.590.248
Værdipapirer i alt	41.216.749	40.590.248
Likvide beholdninger	9.277.399	7.184.537
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>58.291.841</b>	<b>57.520.159</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>121.945.627</b>	<b>103.118.600</b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	1.070.000	1.070.000
6 Overkurs ved emission	3.754.512	3.754.512
7 Reserve for opskrivninger	2.892.317	2.892.317
8 Overført resultat	73.111.097	71.788.798
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>80.827.926</b>	<b>79.505.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	32.845.141	11.396.803
10 Gæld til pengeinstitutter	3.733.779	3.714.560
Deposita	1.291.231	1.039.313
Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.870.151	16.150.676
Gældsforpligtelser	646.371	3.142.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder	259.520	226.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.746	89.183
Selskabsskat	593.110	0
Anden gæld	1.654.803	4.003.980
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.247.550	7.462.297
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.117.701</b>	<b>23.612.973</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>121.945.627</b>	<b>103.118.600</b>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter



## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	54.270	27.000
	<u>54.270</u>	<u>27.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.081.840	5.598.137
	<u>2.081.840</u>	<u>5.598.137</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	48.847.875	46.977.631
Tilgang i årets løb	8.665.319	1.870.244
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>57.513.194</u>	<u>48.847.875</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-3.249.434	-2.177.416
Årets afskrivninger	-987.623	-1.072.018
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u>-4.237.057</u>	<u>-3.249.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>53.276.137</u>	<u>45.598.441</u>



## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Tilgang i årets løb	25.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>25.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>25.000</u>	<u>0</u>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendoms- sels- abet Syd ApS
Kiss Delevopment Køge III ApS, Vordingborg	50 %	0	0	25.000
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>75.000</u>

<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar		1.070.000	1.070.000
		<u>1.070.000</u>	<u>1.070.000</u>
<b>6. Overkurs ved emission</b>			
Overkurs ved emission 1. januar		3.754.512	3.754.512
		<u>3.754.512</u>	<u>3.754.512</u>
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>			
Reserve for opskrivninger 1. januar		2.892.317	2.892.317
		<u>2.892.317</u>	<u>2.892.317</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	71.788.798	72.920.999
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.322.299</u>	<u>-1.132.201</u>
	<b><u>73.111.097</u></b>	<b><u>71.788.798</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	33.491.512	14.539.006
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-646.371</u>	<u>-3.142.203</u>
	<b><u>32.845.141</u></b>	<b><u>11.396.803</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>29.703.363</u>	<u>9.089.879</u>
<b>10. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>3.733.779</u>	<u>3.714.560</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.216 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger vedr. Valdemartstorvet 1, 4760 Vordingborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28.123 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.381 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger vedr. Hedekæret 19, 2640 Hedehusene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.770 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.894 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger vedr. Vesterstræde 1A-L, 4850 Stubbekøbing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.727 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Vesterstræde 1A-L, 4850 Stubbekøbing.		



## Noter

---

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 51.985.000 , der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er kr. 33.491.000 deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank mens ejerpantebreve på ialt kr. 18.494 er i selskabets besiddelse.

### **12. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventuelforpligtelser pr. 31. december 2018.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Syd 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.

### 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

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

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.