

# Brede Ejendomsselskab ApS

Strandvejen 100 B, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 11 16 14 05

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023.

---

Anders Krarup-Hansen  
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 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Brede Ejendomsselskab 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 21. juni 2023

### Direktion

Bo Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

### Bestyrelse

Niels Krarup-Hansen  
Formand

Jan Jürgensen

Karin Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bo Jürgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Brede Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brede Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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 21. juni 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Anders Schelde-Møllerup Funder**

statsautoriseret revisor  
mne30220

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brede Ejendomsselskab ApS Strandvejen 100 B 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 11 16 14 05
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Krarup-Hansen, Formand Jan Jürgensen Karin Jürgensen Anders Krarup-Hansen Bo Jürgensen
<b>Direktion</b>	Bo Jürgensen Anders Krarup-Hansen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Dattervirksomhed</b>	K/S B.H. 24, Snekkersten

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvilket i sagens natur er behæftet med skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.869 t.kr. mod 4.981 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.530 t.kr. mod 895 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af salg af én lejlighed og værdiregulering af selskabets ejendomme.

### 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

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Nettoomsætning	3.869.102	4.980.582
Andre eksterne omkostninger	-343.308	-299.671
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.509.286	-1.423.633
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.745.151	-500.048
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.761.659</b>	<b>2.757.230</b>
2 Personaleomkostninger	-252.931	-273.183
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.508.728</b>	<b>2.484.047</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-114.573	-72.281
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.753	34.855
Øvrige finansielle omkostninger	-635.304	-791.722
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.794.604</b>	<b>1.654.899</b>
Skat af årets resultat	-1.264.521	-759.876
<b>Årets resultat</b>	<b>4.530.083</b>	<b>895.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	6.000.000	15.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.469.917	-14.104.977
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.530.083</b>	<b>895.023</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	44.750.000	59.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.750.000</u>	<u>59.500.000</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>44.750.000</u></b>	<b><u>59.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos lejere	107.211	86.598
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	373.103	267.398
Tilgodehavende selskabsskat	444.040	0
Andre tilgodehavender	162.866	97.030
Tilgodehavender i alt	<u>1.087.220</u>	<u>451.026</u>
Likvide beholdninger	<u>1.716.498</u>	<u>14.091.034</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.803.718</u></b>	<b><u>14.542.060</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.553.718</u></b>	<b><u>74.042.060</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.280.000	1.280.000
Overført resultat	7.758.312	9.228.229
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	15.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.038.312</b>	<b>25.508.229</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.839.331	7.766.770
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.839.331</b>	<b>7.766.770</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.851.854	15.438.543
Deposita	840.127	905.655
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.691.981	16.344.198
5 Kortfristet del af langfristet gæld	604.007	5.865.076
Gæld til pengeinstitutter	157	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	276.316	409.555
Selskabsskat	0	2.276.218
Anden gæld	7.989.892	15.759.414
Periodeafgrænsningsposter	113.722	112.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.984.094	24.422.863
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.676.075</b>	<b>40.767.061</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.553.718</b>	<b>74.042.060</b>
<b>6 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.280.000	9.228.229	15.000.000	25.508.229
Udloddet udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.469.917	6.000.000	4.530.083
	<b>1.280.000</b>	<b>7.758.312</b>	<b>6.000.000</b>	<b>15.038.312</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.745.151	-500.048
	<b>4.745.151</b>	<b>-500.048</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	249.243	269.243
Andre omkostninger til social sikring	3.688	3.940
	<b>252.931</b>	<b>273.183</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	23.818.642	22.428.280
Tilgang i årets løb	0	1.793.102
Afgang i årets løb	-5.984.567	-402.740
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>17.834.075</b>	<b>23.818.642</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	35.681.358	39.671.720
Årets regulering til dagsværdi	4.745.151	-500.048
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-13.510.584	-3.490.314
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>26.915.925</b>	<b>35.681.358</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>44.750.000</b>	<b>59.500.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Selskabets ejendomme omfatter butiksljemål i butikscener og på hovedstrøg samt udlejning af beboelseslejligheder.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,8 %
Højeste afkastprocent	7,0 %
Laveste afkastprocent	6,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2022	748.000	748.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>748.000</b>	<b>748.000</b>
Opskrivninger primo 1. januar 2022	-2.176.003	-2.103.722
Andel af årets resultat	-85.700	165.553
Andel af forpligtelser i K/S B.H. 24	-28.873	-237.834
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-2.290.576</b>	<b>-2.176.003</b>
Modregnet i tilgodehavender	1.542.576	1.428.003
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>1.542.576</b>	<b>1.428.003</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
K/S B.H. 24	Snekkersten	74,8 %

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.455.861	604.007	14.851.854	11.153.448
Deposita	840.127	0	840.127	840.127
	<b>16.295.988</b>	<b>604.007</b>	<b>15.691.981</b>	<b>11.993.575</b>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022	44.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.745.151

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på t.kr. 15.456 er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 44.750.

Der er i selskabets ejendomme udover gæld til realkreditinstitutter tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 7.360, som er deponeret til sikkerhed for selskabets bankmellemværender.

Til sikkerhed for lejers depositum er der stillet en betalingsgaranti på t.kr. 120.

Selskabets tilknyttede virksomhed, K/S B.H. 24, har stillet garanti for huslejeindtægter i frasolgt ejendom på 1 mio.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i kommanditselskabet K/S B.H. 24.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Den samlede gæld i kommanditselskabet, som selskabet hæfter for som selvskyldner uden regres overfor andre selskabsdeltagere, udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 1.946. Kommanditselskabets samlede aktiver udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 403.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brede Ejendomsselskab 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet af danner grundlag for ejendommens 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

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

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

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

##### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealisationværdi.

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.

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 nettorealisationværdi.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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