



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VAGN KRISTENSEN A/S**  
**VIBEVEJ 6, 9530 STØVRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2023

---

Vagn Kristensen

CVR-NR. 11 43 54 75

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vagn Kristensen A/S Vibevej 6 9530 Støvring
	CVR-nr.: 11 43 54 75 Stiftet: 1. oktober 1987 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Vagn Ove Kristensen Else Kallesø Kristensen Andreas Kallesø Kristensen Bruno Mikkelsen
<b>Direktion</b>	Vagn Ove Kristensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Hobrovej 91 9530 Støvring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vagn Kristensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 27. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Vagn Ove Kristensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Vagn Ove Kristensen

\_\_\_\_\_  
Else Kallesø Kristensen

\_\_\_\_\_  
Andreas Kallesø Kristensen

\_\_\_\_\_  
Bruno Mikkelsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Vagn Kristensen A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vagn Kristensen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hobro, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både ejendomme til retail og bolig.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende og skyldes øget afkastskrav på ejendommene.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.452.842</b>	<b>2.263.890</b>
Personaleomkostninger.....	1	-329.432	-6.344
Af- og nedskrivninger.....		-50.977	-50.977
Andre driftsomkostninger.....		-106.260	-429.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.127.210	-3.312.582
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-161.037</b>	<b>-1.536.012</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	42.832	51.626
Andre finansielle omkostninger.....	3	-500.153	-405.079
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-618.358</b>	<b>-1.889.465</b>
Skat af årets resultat.....	4	192.186	488.229
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-426.172</b>	<b>-1.401.236</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-426.172	-1.401.236
<b>I ALT</b> .....		<b>-426.172</b>	<b>-1.401.236</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		114.697	165.674
Investeringsjendomme.....		55.730.000	59.580.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>55.844.697</b>	<b>59.745.674</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		768.530	884.225
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>768.530</b>	<b>884.225</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>56.613.227</b>	<b>60.629.899</b>
Tilgodehavender fra salg.....		2.970.791	232.835
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		31.806	0
Andre tilgodehavender.....		396.746	649.145
Periodeafgrænsningsposter.....		38.748	38.823
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.438.091</b>	<b>920.803</b>
Andre værdipapirer.....		750.000	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>750.000</b>	<b>0</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		2.164.204	1.698.457
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.352.295</b>	<b>2.619.260</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>62.965.522</b>	<b>63.249.159</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		25.778.544	26.204.716
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>26.278.544</b>	<b>26.704.716</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		339.730	664.079
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>339.730</b>	<b>664.079</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.533.399	24.340.130
Deposita.....		1.249.451	1.326.151
Periodeafgrænsningsposter.....		76.627	270.821
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>23.859.477</b>	<b>25.937.102</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.392.963	1.463.707
Gæld til pengeinstitutter.....		0	476.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.368.758	106.732
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.697.296	5.155.863
Selskabsskat.....		132.163	470.174
Anden gæld.....		1.795.770	499.060
Periodeafgrænsningsposter.....		100.821	1.770.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.487.771</b>	<b>9.943.262</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>36.347.248</b>	<b>35.880.364</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>62.965.522</b>	<b>63.249.159</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	26.204.716	26.704.716
Forslag til resultatdisponering.....		-426.172	-426.172
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>25.778.544</b>	<b>26.278.544</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	323.621	285	
Pensioner.....	1.136	1.136	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.082	1.631	
Andre personaleomkostninger.....	1.593	3.292	
	<b>329.432</b>	<b>6.344</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	42.832	51.626	
	<b>42.832</b>	<b>51.626</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	216.361	185.186	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	283.792	219.893	
	<b>500.153</b>	<b>405.079</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	132.163	470.174	
Regulering af udskudt skat.....	-324.349	-958.403	
	<b>-192.186</b>	<b>-488.229</b>	

## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022.....	254.883	65.032.006
Tilgang.....	0	49.427
Afgang.....	0	-1.772.217
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>254.883</b>	<b>63.309.216</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	89.209	0
Årets afskrivninger .....	50.977	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>140.186</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	-5.452.006
Årets værdireguleringer.....	0	-2.127.210
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>-7.579.216</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>114.697</b>	<b>55.730.000</b>

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

	Bolig- ejendomme	Erhvervs- ejendomme	Bolig- og erhvervs- ejendomme	En-families huse
Dagsværdi 31. december 2022..	23.720.000	15.980.000	10.300.000	5.730.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.729.427	-180.000	-37.783	-180.000

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

*Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af 9 ejendomme, som er beliggende i Nibe, Skørping og Støvring. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 4,38-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 4,38-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Nibe, Skørping og Støvring.

Ejendommene har været udlejet med en udlejningsprocent tæt på 100%.

Normalindtjeningen er ca 1.295 tkr.

*Dagsværdi for erhvervsejendomme*

Erhvervsejendommene består af 3 ejendomme, som er beliggende i Nibe og Støvring og er fuldt udlejet. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 6,25-7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 6,25-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Nibe og Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 1.078 tkr.

*Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme*

Bolig- og erhvervsejendomme består af 2 ejendomme, som er beliggende i Støvring og er fuldt udlejet. Bolig- og erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 6,00-7,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, varighed lejekontrakt mv. Afkastkravet på 6,00-7,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende Bolig- og erhvervsejendomme i Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 688 tkr.

*Dagsværdi for en-families huse*

En-families huse består af 3 huse, som er beliggende i Støvring. En-families husenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 4,5-5,5%, som er fastlagt under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5-5,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende en-families huse i Støvring.

Normalindtjeningen er ca. 287 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Lejedefinitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....				768.530	
Kostpris 31. december 2022.....				768.530	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>768.530</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	23.732.167	1.198.768	18.714.101	25.609.643	
Deposita.....	1.249.451	0	1.455.077	1.326.151	
Periodeafgrænsningsposter.....	270.821	194.194	0	465.015	
	<b>25.252.439</b>	<b>1.392.962</b>	<b>20.169.178</b>	<b>27.400.809</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VAGN KRISTENSEN, STØVRING, HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.732 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 55.730 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve på 28.360 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 55.730 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vagn Kristensen A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

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

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	20 år	0 %

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

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

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

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

**Finansielle anlægsaktiver**

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

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

**Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

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

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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