



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ROSA'S EJENDOMME APS**

**HAVNEN 7, 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2019

---

Jacob Jensen

**CVR-NR. 16 58 72 06**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rosa's Ejendomme ApS Havnen 7 9300 Sæby
	CVR-nr.: 16 58 72 06 Stiftet: 1. oktober 1992 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jacob Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Parallelvej 23 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Rosa's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 11. juni 2019

Direktion:

---

Jacob Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Rosa's Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rosa's Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Frederikshavn, den 11. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35810

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på baggrund af ekstern vurdering og udvikling i markedspriser foretaget af uafhængig ejendomsmægler. Dagsværdien er fastlagt som ejendommens kontante markedsværdi ved salg inden for 6-9 måneder.

Prisniveauet er underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente samt skatte- og afgiftsregler. Ændres disse forhold kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 5.561 tkr. Samlede aktiver udgør 78.930 tkr. og egenkapitalen udgør 17.615 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et tilsvarende positivt resultat i det kommende regnskabsår.

### 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.179.553</b>	<b>3.579.237</b>
Af- og nedskrivninger.....		-76.916	-76.916
Andre driftsomkostninger.....		-215.496	-252.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.966.369	-101.428
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.853.510</b>	<b>3.148.729</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	37.971	77.334
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.460.448	-1.648.673
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.431.033</b>	<b>1.577.390</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.195.877	-345.008
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.235.156</b>	<b>1.232.382</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.235.156	1.232.382
<b>I ALT</b> .....		<b>4.235.156</b>	<b>1.232.382</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.421.082	1.497.998
Investeringsjendomme.....		77.230.000	73.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>78.651.082</b>	<b>74.497.998</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>78.651.082</b>	<b>74.497.998</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		87.023	185.423
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.806.617
Andre tilgodehavender.....		33.750	5.810
Periodeafgrænsningsposter.....		7.500	7.305
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>128.273</b>	<b>3.005.155</b>
Likvide beholdninger.....		20.000	23.221
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>148.273</b>	<b>3.028.376</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>78.799.355</b>	<b>77.526.374</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		17.313.813	13.078.657
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>17.513.813</b>	<b>13.278.657</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	6	2.486.418	1.537.685
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.486.418</b>	<b>1.537.685</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		36.208.995	37.613.187
Banklån.....		9.802.511	10.949.537
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>46.011.506</b>	<b>48.562.724</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.410.252	2.354.456
Gæld til pengeinstitutter.....		3.932.588	8.239.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.014	641.522
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.239.852	0
Selskabsskat.....		0	26.933
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		247.144	301.263
Anden gæld.....		1.851.629	2.532.483
Periodeafgrænsningsposter.....		74.139	51.262
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.787.618</b>	<b>14.147.308</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>58.799.124</b>	<b>62.710.032</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>78.799.355</b>	<b>77.526.374</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.059	76.399	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	33.912	935	
	<b>37.971</b>	<b>77.334</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	143.635	0	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.316.813	1.648.673	
	<b>1.460.448</b>	<b>1.648.673</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	247.144	328.196	3
Regulering af udskudt skat.....	948.733	16.812	
	<b>1.195.877</b>	<b>345.008</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2018.....	3.386.535	67.815.579	
Tilgang.....	0	1.486.991	
Afgang.....	0	-1.223.360	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>3.386.535</b>	<b>68.079.210</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.888.537	0	
Årets afskrivninger .....	76.916	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>1.965.453</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	5.184.421	
Årets værdireguleringer.....	0	3.966.369	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>9.150.790</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>1.421.082</b>	<b>77.230.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand samt set i forhold til prisudviklingen i markedet for ejendommene. Dagsværdien er fastlagt som ejendommenes kontante markedsværdi ved salg inden for 6-9 måneder.

Ved fastsættelse af dagsværdien har den eksterne vurderingsmand fastsat markedsværdien som det beløb hvormed ejendommene vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger på sædvanlige handelsvilkår, dvs. efter sædvanlig forhandling samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Beliggenhed og vedligeholdelsesstand er inddraget i vurderingen af de enkelte investerings-ejendomme. Ejendommene er desuden vurderet på baggrund af konstaterede handelspriser i perioden 2016-2018

Prisniveauet er underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente samt skatte- og afgiftsregler. Ændres disse forhold kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

**Egenkapital**

5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	200.000	13.078.657	13.278.657
Forslag til resultatdisponering.....		4.235.156	4.235.156
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>200.000</b>	<b>17.313.813</b>	<b>17.513.813</b>

## NOTER

### Note

#### Hensættelse til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender og materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	1.421.082	663.874	757.208
Investerings ejendomme.....	77.230.000	66.825.838	10.404.162
Periodeafgrænsningsposter.....	7.500	0	7.500
Aktiverede renter.....	416.491	0	416.491
Låneomkostninger.....	0	283.459	-283.459
	<b>79.075.073</b>	<b>67.773.171</b>	<b>11.301.902</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>2.486.418</b>
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	kr.
Udskudt skat 31. december.....		2.486.418	1.537.685

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	37.477.302	1.268.307	30.002.305	38.878.798	1.265.611
Banklån.....	10.944.456	1.141.945	5.655.861	12.038.382	1.088.845
	<b>48.421.758</b>	<b>2.410.252</b>	<b>35.658.166</b>	<b>50.917.180</b>	<b>2.354.456</b>

#### Eventualposter mv.

8

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frida Group Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**NOTER**
**Note**
**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**9**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

	Regnskabs- mæssig værdi af aktiver tkr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.
Ejerpantebreve med pant i ejendomme og lejligheder.....	78.651	35.207

Der er til sikkerhed med ejerforeningen Kragholmen tinglyst anden pant for 47.000 kr. i hver lejlighed.

Der er til sikkerhed med ejerforeningen Kirkepladsen tinglyst ejerpantebrev for 10.000 kr.

Der er til sikkerhed med ejerforeningen Danmarksgade tinglyst ejerpantebrev for 10.000 kr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**
**10**

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af ekstern vurdering foretaget af uafhængig ejendomsmægler samt set i forhold til prisudviklingen i markedet for ejendommene. Dagsværdien er fastlagt som ejendommenes kontante markedsværdi ved salg inden for 6-9 måneder.

Prisniveauet er underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente samt skatte- og afgiftsregler. Ændres disse forhold kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

**Medarbejderforhold**
**11**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rosa's Ejendomme ApS for 2018 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

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens 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, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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**

Domicilejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	15-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, 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.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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