

# Ejendomsselskabet X ApS

Grøftevej 4, 4180 Sorø  
CVR-nr. 18 70 80 86

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.12.18

Kaj A. Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet X ApS  
Grøftevej 4  
4180 Sorø  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 18 70 80 86  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Kaj A. Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for Ejendomsselskabet X 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. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 9. december 2018

**Direktionen**

Kaj A. Jensen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet X ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet X ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Næstved, den 9. december 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21382

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning, udvikling og salg af ejendomme, hovedsageligt til erhvervsformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 9.053.223 mod DKK 7.958.437 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 106.870.536.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>17.273.465</b>	<b>17.360.483</b>
1	Personaleomkostninger	-1.261.282	-1.136.939
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>16.012.183</b>	<b>16.223.544</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.584.425	-2.562.748
	Andre driftsomkostninger	-34.129	-116.223
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>13.393.629</b>	<b>13.544.573</b>
2	Finansielle indtægter	1.807.424	1.890.427
3	Finansielle omkostninger	-3.611.299	-5.295.574
	<b>Resultat før skat</b>	<b>11.589.754</b>	<b>10.139.426</b>
	Skat af årets resultat	-2.536.531	-2.180.989
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.053.223</b>	<b>7.958.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	9.053.223	7.958.437
	<b>I alt</b>	<b>9.053.223</b>	<b>7.958.437</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note	Erhvervede rettigheder	0	22.500
	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>22.500</b>
	Grunde og bygninger	240.438.547	241.196.553
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	299.451	221.473
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>240.737.998</b>	<b>241.418.026</b>
5	Andre tilgodehavender	13.584.357	25.236.026
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.584.357</b>	<b>25.236.026</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>254.322.355</b>	<b>266.676.552</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	900.000	900.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>900.000</b>	<b>900.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.532.052	2.654.800
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	73.675.846	54.040.607
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.215.056
	Andre tilgodehavender	4.426.906	3.559.934
6	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>80.634.804</b>	<b>62.470.397</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.210.692</b>	<b>6.961.396</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>106.745.496</b>	<b>70.331.793</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>361.067.851</b>	<b>337.008.345</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	494.910	500.409
	Overført resultat	106.075.626	97.016.904
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>106.870.536</b>	<b>97.817.313</b>
	Hensættelser til udskudt skat	14.954.664	15.558.281
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.954.664</b>	<b>15.558.281</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	94.205.365	104.321.222
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.665.524	15.173.258
7	Selskabsskat	0	958.386
7	Anden gæld	4.362.326	4.234.249
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>100.233.215</b>	<b>124.687.115</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.303.354	10.121.041
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	57.801.667	19.727.749
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.648.936	2.920.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61.460.131	62.843.586
	Selskabsskat	4.098.534	0
	Anden gæld	4.696.814	3.333.010
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>139.009.436</b>	<b>98.945.636</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>239.242.651</b>	<b>223.632.751</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>361.067.851</b>	<b>337.008.345</b>

- 8 Eventualforpligtelser  
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 10 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17			
Saldo pr. 01.10.16	300.000	505.908	47.052.968
Koncerntilskud	0	0	42.000.000
Afskrivninger i året	0	-5.499	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	5.499
Forslag til resultatdisponering	0	0	7.958.437
Saldo pr. 30.09.17	300.000	500.409	97.016.904
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18			
Saldo	300.000	500.409	97.016.904
Afskrivninger i året	0	-5.499	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	5.499
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.053.223
Saldo pr. 30.09.18	300.000	494.910	106.075.626

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.167.212	1.010.967
Pensioner	0	20.652
Andre personaleomkostninger	94.070	105.320
I alt	1.261.282	1.136.939
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	1.038.456	676.351
Øvrige finansielle indtægter	768.968	1.214.076
I alt	1.807.424	1.890.427

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	1.281.456	2.531.932
Øvrige finansielle omkostninger i alt	2.329.843	2.763.642
I alt	3.611.299	5.295.574

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris	270.262.465	432.134
Tilgang i året	10.397.848	206.526
Afgang i året	-9.269.887	-98.692
Kostpris pr. 30.09.18	271.390.426	539.968
Opskrivninger	705.000	0
Opskrivninger pr. 30.09.18	705.000	0
Af- og nedskrivninger	-29.770.912	-210.660
Afskrivninger i året	-2.504.104	-57.820
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	618.137	27.963
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	-31.656.879	-240.517
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	240.438.547	299.451
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.18	239.804.047	0

**5. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Finansiell leasing:	
Under 1 år	285.019
2 - 5 år	1.298.606
Efter 5 år	5.806.675
I alt pr. 30.09.18	7.390.300

30.09.18	30.09.17
DKK	DKK

## 6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	3.477.641	955.492
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------	---------

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	5.859.042	71.879.212	100.064.407	111.192.980
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.444.312	0	5.109.836	18.422.541
Selskabsskat	0	0	0	958.386
Anden gæld	0	0	4.362.326	4.234.249
I alt	9.303.354	71.879.212	109.536.569	134.808.156

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 100.064 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 204.310.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 143.618, der giver pant i grunde og bygninger og grunde til videresalg med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 199.042. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 143.527 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 37.706, mens t.DKK 41 ligger til sikkerhed for ejerforeninger og t.DKK 50 er i selskabets egen besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 127.408 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Netto gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.053. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 175.166.

## 10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Kaj II ApS, Sorø.



## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler, samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	10	0
Bygninger	10 - 50	0 - 50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Leasingaftaler, hvor risikoen for restværdien er overgået til leasingtager klassificeres som finansiel leasing og indregnes under tilgodehavender. Tilgodehavender i forbindelse med finansiel leasing måles til nutidsværdien af de fremtidige ydelser.

Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives ikke og står kun opført som et tilgodehavende, og leasingsydelsens rentedel indtægtsføres løbende i resultatopgørelsen.

Leasingaftaler, hvor alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten ikke overføres til leasingtager, betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.