

---

# ***Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S***

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS, Skovvejen  
11, 1, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 19 67 15 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
18/2 2021

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2021

## Direktion

Carsten Viggo Bæk  
direktør

## Bestyrelse

Ole Schielder Kristoffersen  
formand

Steen Skallebæk

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 18. februar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S  
c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 19 67 15 77  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 31. oktober 1996  
Regnskabsår: 25. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Bestyrelse

Ole Schielder Kristoffersen, formand  
Steen Skallebæk  
Carsten Viggo Bæk

### Direktion

Carsten Viggo Bæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri og investeringsvirksomhed, samt eje og udleje erhvervsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 43.196.302, heraf værdireguleringer på DKK 44.871.191, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 74.091.617.

Der har i regnskabsåret været en større udvikling og ombygning af selskabets investeringsejendomme i tilknytning til aftale med nye ankerlejere og renovering iøvrigt. Selskabets ejendomme er ved udgangen af regnskabsåret fuldt udlejede.

## Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>20.801.415</b>	<b>12.238.428</b>
Andre driftsindtægter		0	1.500.000
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.429.623	-5.307.425
Andre eksterne omkostninger		-1.726.647	-1.515.415
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>15.645.145</b>	<b>6.915.588</b>
Gevinst/tab på investeringsejendomme	2	44.871.191	7.153.578
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>60.516.336</b>	<b>14.069.166</b>
Finansielle omkostninger	3	-5.107.703	-4.170.780
<b>Resultat før skat</b>		<b>55.408.633</b>	<b>9.898.386</b>
Skat af årets resultat	4	-12.212.331	-2.178.207
<b>Årets resultat</b>		<b>43.196.302</b>	<b>7.720.179</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte 2020	50.000.000	0
Overført resultat	-6.803.698	7.720.179
	<b>43.196.302</b>	<b>7.720.179</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		377.573.498	309.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>377.573.498</b>	<b>309.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>377.573.498</b>	<b>309.050.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.292.629	12.659.288
Andre tilgodehavender		2.092.690	3.287.924
Periodeafgrænsningsposter		25.491	83.437
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.410.810</b>	<b>16.030.649</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.288.326</b>	<b>6.024.903</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.699.136</b>	<b>22.055.552</b>
<b>Aktiver</b>		<b>390.272.634</b>	<b>331.105.552</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.501.000	1.501.000
Overkurs ved emission		14.999.000	14.999.000
Overført resultat		57.591.617	64.395.315
<b>Egenkapital</b>		<b>74.091.617</b>	<b>80.895.315</b>
Hensættelse til udskudt skat		53.731.420	41.519.089
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>53.731.420</b>	<b>41.519.089</b>
Ansvarlig lånekapital		32.668.244	31.409.623
Gæld til realkreditinstitutter		168.246.585	79.120.839
Deposita		10.148.401	10.138.669
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>211.063.230</b>	<b>120.669.131</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	9.168.107	3.123.554
Kreditinstitutter		2.057.228	69.010.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.377.244	8.548.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.767.340	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.636.579	6.381.326
Anden gæld		379.869	957.784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.386.367</b>	<b>88.022.017</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>262.449.597</b>	<b>208.691.148</b>
<b>Passiver</b>		<b>390.272.634</b>	<b>331.105.552</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.501.000	14.999.000	64.395.315	80.895.315
Ekstraordinært udbytte 2020	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Årets resultat	0	0	43.196.302	43.196.302
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.501.000</b>	<b>14.999.000</b>	<b>57.591.617</b>	<b>74.091.617</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendomme.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

For yderligere oplysninger henvises til note 5.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Gevinst/tab på investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	44.871.191	7.153.578
	<b>44.871.191</b>	<b>7.153.578</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.683.961	1.208.701
Andre finansielle omkostninger	3.423.742	2.962.079
	<b>5.107.703</b>	<b>4.170.780</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	12.212.331	2.178.207
	<b>12.212.331</b>	<b>2.178.207</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	267.181.510
Tilgang i årets løb	23.652.307
Kostpris 31. december	290.833.817
Værdireguleringer 1. januar	41.868.490
Årets værdireguleringer	44.871.191
Værdireguleringer 31. december	86.739.681
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>377.573.498</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen efter ÅRL § 38. Der anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor dagsværdi af ejendomme tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

Ejendommen er vurderet ud fra de faktiske forhold på balancedagen og dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	377.573.498	309.050.000
Karakteristika: Erhvervsejendom		
Beliggenhed: Søborg		
Antal kvadratmeter:	32.755	32.755
Tomgang	0	0
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse:	5,25%	5,75%
Afkastkrav er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.		

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Mellem 1 og 5 år	32.668.244	31.409.623
Langfristet del	32.668.244	31.409.623
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>32.668.244</u></b>	<b><u>31.409.623</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	131.702.883	62.066.667
Mellem 1 og 5 år	36.543.702	17.054.172
Langfristet del	168.246.585	79.120.839
Inden for 1 år	9.168.107	3.123.554
	<b><u>177.414.692</u></b>	<b><u>82.244.393</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	10.148.401	10.138.669
Langfristet del	10.148.401	10.138.669
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>10.148.401</u></b>	<b><u>10.138.669</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	377.573.498	309.050.000

### Eventualforpligtelser

Selskabet har pantsat likvide beholdninger i forbindelse med ombygningen af selskabets ejendom. Det pantsatte beløb udgør TDKK 9.288 og frigives i takt med at hovedentreprisen færdiggøres.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske virksomheder i koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.