

# CV Ejendomme Åsted ApS

Lendumvej 77, Åsted, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 74 83 97

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.09.18

Troels Christian Vejby  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 21 |

---

---

**Selskabet**

---

CV Ejendomme Åsted ApS  
Lendumvej 77, Åsted  
9900 Frederikshavn  
Telefon: 96 21 50 00  
Telefax: 96 21 55 56  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 20 74 83 97  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Troels Christian Vejby

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Vendsyssel

---

**Modervirksomhed**

---

Boligland Frederikshavn ApS, Frederikshavn

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18 for CV Ejendomme Åsted 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. 30.04.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. september 2018

**Direktionen**

Troels Christian Vejby

## Til kapitalejeren i CV Ejendomme Åsted ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CV Ejendomme Åsted ApS for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18, 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. 30.04.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, og værdien er efterprøvet ved nettoindtjeningsmetoden. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommen.

### 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.

Aalborg, den 12. september 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og videresalg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,3% - 11,4% og en nettoleje på t.DKK 700 - 800.

Fastsættelse af dagsværdien for jordareal i Hjørring uden et løbende cashflow, er baseret på beregning ud fra ledelsens forventninger til realisationshorisonten og den forventede salgspris fratrukket handelsomkostninger ud fra jordarealets nuværende beskaffenhed samt en diskonteringsfaktor på 5 - 6%.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.17 - 30.04.18 udviser et resultat på DKK 89.741 mod DKK 560.140 for tiden 01.05.16 - 30.04.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.847.897.

Årets resultat kan henføres til nedskrivning på campingplads i Hals, t. DKK 1.500.

Ledelsen finder på baggrund heraf årets resultat tilfredsstillende.

CV Ejendomme Åsted ApS har gennemført en fusion med Åsted Ejendomme ApS med CV Ejendomme Åsted ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 01.05.17. Selskabet har anvendt sammenlægningsmetoden ved fusionen og foretaget tilpasning af sammenligningstallene i resultatopgørelse, balance og noter, som om selskaberne altid havde været sammenlagt.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note                                   |  | 2017/18<br>DKK  | 2016/17<br>DKK   |
|--|--|-----------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>589.594</b>  | <b>1.662.534</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0               | 1.875            |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>589.594</b>  | <b>1.664.409</b> |
| 2                                      | Finansielle indtægter                        | 142.689         | 187.644          |
| 3                                      | Finansielle omkostninger                     | -898.388        | -1.113.104       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-166.105</b> | <b>738.949</b>   |
|  | Skat af årets resultat                       | 255.846         | -178.809         |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>89.741</b>   | <b>560.140</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                 |                  |
|  | Overført resultat                            | 89.741          | 560.140          |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>89.741</b>   | <b>560.140</b>   |

|                |   | 30.04.18          | 30.04.17          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| <b>AKTIVER</b> |   |                   |                   |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                       | 19.050.000        | 23.600.000        |
|                | Materielle anlægsaktiver under udførelse    | 3.826.952         | 1.940.000         |
| 4              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>22.876.952</b> | <b>25.540.000</b> |
|                | Andre tilgodehavender                       | 1.530.000         | 3.000.000         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>1.530.000</b>  | <b>3.000.000</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>24.406.952</b> | <b>28.540.000</b> |
|                | Fremstillede varer og handelsvarer          | 8.580.659         | 10.015.800        |
|                | <b>Varebeholdninger i alt</b>               | <b>8.580.659</b>  | <b>10.015.800</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 850.000           | 0                 |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                 | 317.846           | 332.691           |
|                | Andre tilgodehavender                       | 21.202            | 3.450             |
|                | Periodeafgrænsningsposter                   | 104.867           | 88.773            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>1.293.915</b>  | <b>424.914</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>9.874.574</b>  | <b>10.440.714</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>34.281.526</b> | <b>38.980.714</b> |

|   | 30.04.18          | 30.04.17          |
|---|-------------------|-------------------|
| Note  | DKK               | DKK               |
| <b>PASSIVER</b>   |                   |                   |
| Selskabskapital   | 325.000           | 325.000           |
| Overført resultat   | 4.522.897         | 4.433.156         |
| <b>Egenkapital i alt</b>  | <b>4.847.897</b>  | <b>4.758.156</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                                   | 423.500           | 361.500           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                             | <b>423.500</b>    | <b>361.500</b>    |
| <sup>5</sup> Gæld til realkreditinstitutter                     | 8.612.485         | 5.034.250         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>8.612.485</b>  | <b>5.034.250</b>  |
| <sup>5</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 483.468           | 662.195           |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                               | 831.552           | 7.332.347         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                        | 46.725            | 55.845            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                               | 18.854.017        | 20.480.049        |
| Deposita  | 135.500           | 135.500           |
| Anden gæld  | 46.382            | 139.622           |
| Periodeafgrænsningsposter                                       | 0                 | 21.250            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>20.397.644</b> | <b>28.826.808</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                 | <b>29.010.129</b> | <b>33.861.058</b> |
| <b>Passiver i alt</b>   | <b>34.281.526</b> | <b>38.980.714</b> |

<sup>6</sup> Eventualaktiver

<sup>7</sup> Eventualforpligtelser

<sup>8</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.05.16 - 30.04.17 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.05.16                           | 325.000         | 3.873.016         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 560.140           |
| Saldo pr. 30.04.17                           | 325.000         | 4.433.156         |
| Egenkapitalopgørelse for 01.05.17 - 30.04.18 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.05.17                           | 325.000         | 4.433.156         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 89.741            |
| Saldo pr. 30.04.18                           | 325.000         | 4.522.897         |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.17 - 30.04.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,3% - 11,4% og en nettoleje på t.DKK 700 - 800. Der vurderes at være usikkerhed omkring indregning og måling, da der ikke er forhandlet længerevarende lejekontrakter på de indregnede ejendomme, og der kan være usikkerhed omkring genudlejningsmulighederne på ejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for jordareal i Hjørring uden et løbende cashflow, er baseret på beregning ud fra ledelsens forventninger til realisationshorisonten og den forventede salgspris fratrukket handelsomkostninger ud fra jordarealets nuværende beskaffenhed samt en diskonteringsfaktor på 5 - 6%.

|                                 | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>DKK |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>2. Finansielle indtægter</b> |                |                |
| Øvrige finansielle indtægter    | 142.689        | 187.644        |
| I alt                           | 142.689        | 187.644        |

## 3. Finansielle omkostninger

|                                  |         |           |
|----------------------------------|---------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 597.505 | 556.558   |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 0       | 99.182    |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 300.883 | 457.364   |
| I alt                            | 898.388 | 1.113.104 |

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Materielle an-<br>lægsaktiver<br>under udførelse |
|---|----------------------------|--|
| Kostpris pr. 01.05.17                                       | 25.678.605                 | 1.940.000  |
| Tilgang i året  | 0                          | 1.886.952  |
| Afgang i året   | -5.617.550                 | 0  |
| Kostpris pr. 30.04.18                                       | 20.061.055                 | 3.826.952  |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.05.17                          | -2.078.605                 | 0  |
| Dagsværdireguleringer i året                                | 0                          | 0  |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | 1.067.550                  | 0  |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.04.18                          | -1.011.055                 | 0  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.18                          | 19.050.000                 | 3.826.952  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen i Frederikshavn og Pandrup.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en normaleje på t. DKK 700 - 800 og en afkastprocent på 8,3% - 11,4%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsestand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommen i Pandrup og ca. 70% af ejendommen i Frederikshavns samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsestand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Fastsættelse af dagsværdien for jordareal i Hjørring uden et løbende cashflow, er baseret på beregning ud fra ledelsens forventninger til realisationshorisonten og den forventede salgspris fratrukket handelsomkostninger ud fra jordarealets nuværende beskaffenhed samt en diskonteringsfaktor på 5 - 6%.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.04.18 | Gæld i alt<br>30.04.17 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 483.468             | 6.826.841              | 9.095.953              | 5.696.445              |
| I alt                          | 483.468             | 6.826.841              | 9.095.953              | 5.696.445              |

## 6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 2.300, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 124 og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør t.DKK 4.075.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.096 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.050.

Selskabet har for sikkerhed i engagement med Sparekassen Vendsyssel deponeret ejerpantebreve på i alt nom. t.DKK 13.700 samt skødeløsbrev på nom. t.DKK 8.000.

## 9. 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.

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført med tilbagevirkende kraft med tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### 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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel 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

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

Nettorealiseringsværdien 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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 lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.