

# Ejendommen Solvangsvej 11 ApS

Solvangsvej 11, 4681 Herfølge  
CVR-nr. 21 10 51 98

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.12.22

Kaj Karsten Richardt  
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**

---

Ejendommen Solvangsvej 11 ApS  
Solvangsvej 11  
4681 Herfølge  
Telefon: 56 27 41 30  
Hjemsted: Herfølge  
CVR-nr.: 21 10 51 98  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Kaj Karsten Richardt

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for Ejendommen Solvangsvej 11 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 23. december 2022

**Direktionen**

Kaj Karsten Richardt

**Til kapitalejeren i Ejendommen Solvangsvej 11 ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Solvangsvej 11 ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, 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. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 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.
- 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.

Ringsted, den 23. december 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Leon Stokkebye

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34137

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed, investering samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat baseret på det nuværende lejeniveau og et afkastkrav på 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 303.348 mod DKK 434.674 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.058.407.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Virksomhedens lejer har efter balancedagen indgivet konkursbegæring. Lejerens aktivitet er overdraget og der er indgået lejeaftale med den nye lejer. Selskabet forventer ikke yderligere tab som følge heraf.



| Note |  | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>DKK |
|------|--|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>842.304</b> | <b>766.102</b> |
|      | Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger | -193.079       | 0              |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>  | <b>649.225</b> | <b>766.102</b> |
| 2    | Finansielle indtægter  | 26.406         | 56.710         |
|      | Finansielle omkostninger   | -232.284       | -265.557       |
|      | <b>Resultat før skat</b>   | <b>443.347</b> | <b>557.255</b> |
| 3    | Skat af årets resultat   | -139.999       | -122.581       |
|      | <b>Årets resultat</b>  | <b>303.348</b> | <b>434.674</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |                   |                |                |
|--|-------------------|----------------|----------------|
|  | Overført resultat | 303.348        | 434.674        |
|  | <b>I alt</b>      | <b>303.348</b> | <b>434.674</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 30.06.22          | 30.06.21          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investerings ejendomme                       | 12.000.000        | 12.000.000        |
| 4              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>12.000.000</b> | <b>12.000.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>12.000.000</b> | <b>12.000.000</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 793.095           | 1.211.360         |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>793.095</b>    | <b>1.211.360</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>135.928</b>    | <b>0</b>          |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>929.023</b>    | <b>1.211.360</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>12.929.023</b> | <b>13.211.360</b> |

|  | 30.06.22          | 30.06.21          |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | DKK               | DKK               |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                   |                   |
| Selskabskapital                                      | 125.000           | 125.000           |
| Overkurs ved emission                                | 207.699           | 207.699           |
| Overført resultat                                    | 6.725.708         | 6.126.084         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>7.058.407</b>  | <b>6.458.783</b>  |
| 5 Hensættelser til udskudt skat                      | 2.366.946         | 2.366.946         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>2.366.946</b>  | <b>2.366.946</b>  |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.956.382         | 2.352.769         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>1.956.382</b>  | <b>2.352.769</b>  |
| 6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 400.000           | 400.000           |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 0                 | 100.549           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  | 85.000            | 80.000            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 40.500            | 20.000            |
| Deposita   | 192.000           | 192.000           |
| Selskabsskat   | 396.044           | 348.772           |
| Anden gæld   | 433.744           | 891.541           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>1.547.288</b>  | <b>2.032.862</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>3.503.670</b>  | <b>4.385.631</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>12.929.023</b> | <b>13.211.360</b> |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overkurs<br>ved<br>emission | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 -<br>30.06.22 |                      |                             |                      |                      |
| Saldo pr. 01.07.21                              | 125.000              | 207.699                     | 6.126.084            | 6.458.783            |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter  | 0                    | 0                           | 379.841              | 379.841              |
| Skat af egenkapitalbevægelser                   | 0                    | 0                           | -83.565              | -83.565              |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0                           | 303.348              | 303.348              |
| Saldo pr. 30.06.22                              | 125.000              | 207.699                     | 6.725.708            | 7.058.407            |

**1. Særlige poster**

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

|   | Indregnet i  | 2021/22  | 2020/21 |
|---|--|----------|---------|
| Særlige poster:                           | resultatopgørelsen under:  | DKK      | DKK     |
| Nedskrivninger på andre omsætningsaktiver | Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger | -193.079 | 0       |

Nedskrivningen vedrører tab på udlån til tilknyttet virksomhed, som er under konkursbehandling.

**2. Finansielle indtægter**

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 26.406 | 56.710 |
|---|--------|--------|

**3. Skat af årets resultat**

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Skat af årets resultat | 139.999 | 122.581 |
|------------------------|---------|---------|

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.07.21  | 9.748.468                  |
| Kostpris pr. 30.06.22  | 9.748.468                  |
| Opskrivninger pr. 01.07.21   | 5.814.336                  |
| Opskrivninger pr. 30.06.22   | 5.814.336                  |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21   | -3.562.804                 |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22   | -3.562.804                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22   | 12.000.000                 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke<br>havde været foretaget pr. 30.06.22 | 6.185.664                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat baseret på nuværende lejeniveau og et afkastkrav på 7,25%. Afkastkrevet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsestand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

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

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendommen.

|  | 30.06.22<br>DKK | 30.06.21<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|
|--|-----------------|-----------------|

## 5. Udskudt skat

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Udskudt skat pr. 01.07.21 | 2.366.946 | 2.366.946 |
| Udskudt skat pr. 30.06.22 | 2.366.946 | 2.366.946 |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.06.22 | Gæld i alt<br>30.06.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 400.000             | 356.382                | 2.356.382              | 2.752.769              |
| I alt                          | 400.000             | 356.382                | 2.356.382              | 2.752.769              |

## 7. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK            | Investerings-<br>ejendomme | Afledte finan-<br>sielle instru-<br>menter | I alt      |
|------------------------|----------------------------|--|------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.22 | 12.000.000                 | 0  | 12.000.000 |

Ved opgørelse af dagsværdi er der taget udgangspunkt i det nuværende afkastkrav på 7,25% og det forventede afkast af løbende udlejning. Der henvises til noten for materielle anlægsaktiver for yderligere oplysninger.

## 8. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 3,2 mio. og udløb den 30.06.28. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 299. Der er i regnskabsåret indregnet en gevinst før skat på t.DKK 380 som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 9. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Herfølge Kleinsmedie A/S's engagement med kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret er maksimeret til t.DKK 6.000. Søsterselskabets gæld til omfattende kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.983.

Herfølge Kleinsmedie A/S er taget under konkursbehandling den 11. juli 2022. Det er selskabets forventning at der ikke vil opstå yderligere tab som følge af denne kaution.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.356 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.650, der giver pant i investeringsejendomme til sikkerhed for eget og søsterselskabet Herfølge Kleinsmedie A/S's bankengagement.

Hefølge Kleinsmedie A/S er taget under konkursbehandling den 11. juli 2022. Det er selskabets forventning at der ikke vil opstå yderligere tab som følge af denne sikkerhedsstillelse.



## 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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra 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 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 administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**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 rentekomkostninger m.v.

## 11. 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.

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

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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 afskriv-

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

ningsberettiget 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.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.