

# **Bjørn, Aalborg ApS**

Vossvej 10, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 21 10 96 81

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.05.17

Claus Bjørn  
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**

---

Bjørn, Aalborg ApS  
c/o Claus Bjørn  
Vossvej 10  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 11 61 77  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 21 10 96 81  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Claus Bjørn

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Bjørn, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. maj 2017

**Direktionen**

Claus Bjørn

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

## **Til kapitalejeren i Bjørn, Aalborg ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bjørn, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

Aalborg, den 19. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt handel med værdipapirer.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 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. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent, nettoleje og kvadratmeterpris. Afkastprocenten er opgjort i niveauet 7,00% - 7,75%. En ændring på +/-0,25% vil betyde en ændring i dagsværdien på hhv. t.DKK -490 og t.DKK 517. En ændring i nettolejen på 5% vil betyde en ændring i dagsværdien på t.DKK 880, og en ændring i kvadratmeterprisen på 5% vil betyde en ændring i dagsværdien på t.DKK 420.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 327.877 mod DKK 1.369.172 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.238.465.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.



Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.064.433</b>	<b>1.009.081</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-95.792	-77.769
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>968.641</b>	<b>931.312</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	190.000	200.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.158.641</b>	<b>1.131.312</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	17.312	989.052
Andre finansielle indtægter	90	1.189
Andre finansielle omkostninger	-754.166	-353.581
<b>Resultat før skat</b>	<b>421.877</b>	<b>1.767.972</b>
1 Skat af årets resultat	-94.000	-398.800
<b>Årets resultat</b>	<b>327.877</b>	<b>1.369.172</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	277.877	1.319.172
<b>I alt</b>	<b>327.877</b>	<b>1.369.172</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	23.190.000	23.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	287.206	365.498
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.477.206</b>	<b>23.365.498</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.263.170	2.367.250
	Andre tilgodehavender	1.000.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.263.170</b>	<b>2.367.250</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.740.376</b>	<b>25.732.748</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	19.809	17.874
	Andre tilgodehavender	83.731	104.897
<b>3</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>8.804</b>	<b>28.508</b>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>112.344</b>	<b>151.279</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>85.434</b>	<b>1.162.945</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>197.778</b>	<b>1.314.224</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.938.154</b>	<b>27.046.972</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	7.938.465	7.660.588
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.238.465</b>	<b>7.960.588</b>
4	Hensættelser til udskudt skat	907.000	813.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>907.000</b>	<b>813.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	12.803.079	13.079.882
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.803.079</b>	<b>13.079.882</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	283.263	282.156
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.865.197	4.369.525
	Deposita	302.710	296.774
	Anden gæld	538.440	245.047
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.989.610</b>	<b>5.193.502</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.792.689</b>	<b>18.273.384</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.938.154</b>	<b>27.046.972</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	250.000	6.341.416	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.319.172	50.000
Saldo pr. 31.12.15	250.000	7.660.588	50.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	250.000	7.660.588	50.000
Betalt udbytte	0	0	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	277.877	50.000
Saldo pr. 31.12.16	250.000	7.938.465	50.000

---

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	94.000	418.400
Udskudt skat, ændring skatteprocent	0	-19.600
I alt	94.000	398.800

---

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	20.473.143	467.100
Tilgang i året	0	17.500
Kostpris pr. 31.12.16	20.473.143	484.600
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-101.602
Afskrivninger i året	0	-95.792
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-197.394
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	2.526.857	0
Dagsværdireguleringer i året	190.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	2.716.857	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	23.190.000	287.206

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for 2 af investeringsejendommene og kvadratmeterpris til fastsættelse af dagsværdien for 1 investeringsejendom.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand m.v. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Kvadratmeterpris er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v.

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

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK

### 3. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer m.v.	8.804	28.508
--------------------------------	-------	--------

### 4. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.16	813.000	414.200
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	94.000	398.800

Udskudt skat pr. 31.12.16	907.000	813.000
---------------------------	---------	---------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	1.147.700	1.001.700
Gældsforpligtelser	-7.400	-5.800
Skattemæssige underskud	-233.300	-182.900

I alt	907.000	813.000
-------	---------	---------

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	283.263	11.207.227	13.086.342	13.362.038

## 6. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 12 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7, i alt t.DKK 84.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.086 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.190.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.263 samt indeståender t.DKK 85.



## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes i egenkapitalen*

Foreslået udbytte for regnskabsåret er hidtil indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes fremover direkte under egenkapitalen og indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016 og balancesum pr. 31.12.16. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 50 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### 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 bilomkostninger og administrationsomkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme 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.

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige 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.

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

#### *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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### 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.

### 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

**8. 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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.