

# Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S

Gødvad Mælkevej 9, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 21 29 49 85

## Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2024.

---

Lars Gunner Tandrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16. marts 2024

### Direktion

Lars Gunner Tandrup  
direktør

### Bestyrelse

Susanne Tandrup  
formand

Lars Gunner Tandrup

Mads Jørn Tandrup

Iens Peter Tandrup Simonsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Struer, den 16. marts 2024

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Jens-Ole Bøgild  
statsautoriseret revisor  
mne30127

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S Gødvad Mælkevej 9 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 21 29 49 85
	Stiftet: 1. august 1998
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 25. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Susanne Tandrup, formand Lars Gunner Tandrup Mads Jørn Tandrup Iens Peter Tandrup Simonsen
<b>Direktion</b>	Lars Gunner Tandrup, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Tandrup Invest A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendomme beliggende på Bredhøjvej 25 og Bredhøjvej 23 i Silkeborg.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.559 t.kr. mod 1.919 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et overskud på 490 t.kr. mod et underskud sidste år på 173 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tidligere indregnet ejendomme til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. For at give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske status har selskabet fra og med indeværende år indregnet ejendommene til dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat før skat negativt med 1.608 t.kr. og årets resultat efter skat med 1.255 t.kr. Egenkapitalen er positiv påvirket med 17.799 t.kr., mens ændringen har medført, at balancesummen er steget med 21.425 t.kr. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene grundet usikkerhed ved beregning af historiske dagsværdier.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 43.143 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 82,9 % af de samlede aktiver på 52.040 t.kr., hvilket er et fald på 1,8 procentpoint i forhold til sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.559.322</b>	<b>1.918.672</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
1 Personaleomkostninger	-707.154	-706.210
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-391.507
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-147.832</b>	<b>820.955</b>
Andre finansielle indtægter	864.636	903.336
2 Øvrige finansielle omkostninger	-96.693	-1.945.883
<b>Resultat før skat</b>	<b>620.111</b>	<b>-221.592</b>
Skat af årets resultat	-130.430	48.100
<b>Årets resultat</b>	<b>489.681</b>	<b>-173.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	489.681	0
Disponeret fra overført resultat	0	-173.492
<b>Disponeret i alt</b>	<b>489.681</b>	<b>-173.492</b>



**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	0	13.966.328
4	Investeringsejendomme	35.000.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>13.966.328</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.000.000</u></b>	<b><u>13.966.328</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	95.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	230.396
	Andre tilgodehavender	16.260	690.400
	Tilgodehavender i alt	<u>16.260</u>	<u>1.015.796</u>
	Værdipapirer	14.823.929	14.163.651
	Værdipapirer i alt	<u>14.823.929</u>	<u>14.163.651</u>
	Likvide beholdninger	2.200.178	12.509
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.040.367</u></b>	<b><u>15.191.956</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.040.367</u></b>	<b><u>29.158.284</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	38.142.553	19.686.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>43.142.553</u></b>	<b><u>24.686.200</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.521.000	1.820.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.521.000</u></b>	<b><u>1.820.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Deposita	481.038	462.536
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>481.038</u>	<u>462.536</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	148.397	9.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	900.689	1.959.999
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	453.426	0
Anden gæld	357.264	189.914
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.895.776</u>	<u>2.189.548</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.376.814</u></b>	<b><u>2.652.084</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>52.040.367</u></b>	<b><u>29.158.284</u></b>
<b>6 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	5.000.000	19.859.692	24.859.692
Overført via resultatdisponering	0	-173.492	-173.492
Egenkapital 1. oktober 2022	5.000.000	19.686.200	24.686.200
Korrektion som følge af ændret praksis	0	17.966.672	17.966.672
Overført via resultatdisponering	0	489.681	489.681
	<b>5.000.000</b>	<b>38.142.553</b>	<b>43.142.553</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	698.485	698.485
Andre omkostninger til social sikring	8.669	7.725
	<b>707.154</b>	<b>706.210</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	78.428	59.974
Andre finansielle omkostninger	18.265	1.885.909
	<b>96.693</b>	<b>1.945.883</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. oktober	8.205.995	10.360
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-8.205.995	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>0</b>	<b>10.360</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	8.639.667	10.360
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-8.639.667	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>0</b>	<b>10.360</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	22.605.995	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>22.605.995</b>	<b>0</b>
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 30. september	14.394.005	0
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b>12.394.005</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>35.000.000</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik og lager), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Afkastkrav, erhverv	7,0	6,5

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 35.000 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 2.400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.700 t.kr. Der forventes ingen tomgang i 23/24.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	481.038	462.536
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>481.038</u></b>	<b><u>462.536</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>481.038</u>	<u>401.830</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b><u>Børsnoterede aktier</u></b>	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 30. september	<u>14.823.929</u>	<u>35.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>648.089</u>	<u>-2.000.000</u>

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for associerede virksomheders bankgæld med Jyske Bank. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Selskabet har pantsat likvide beholdninger og værdipapirer til sikkerhed for associerede virksomheders engagement med Jyske Bank. De pantsatte likvide beholdninger og værdipapirer udgør pr. 30. september 2023 henholdsvis 164 t.kr. og 14.824 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for gæld og garantier til Jyske Bank i de associerede virksomheder Obstrupvej 2020 ApS, Elmely 2020 ApS, IH Skærbæk 2021 ApS og IH Sejlgaarden ApS. Kautions og garantier udgør pr. 30. september 2023 ca. 17 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld til Nykredit i den associerede virksomhed Polar Silkeborg ApS, hvor restgælden 30/9 2023 udgør ca. 2,2 mio.kr.

### 8. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tandrup Invest ApS, CVR-nr. 40 79 08 45, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 183 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af, at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat ændret på følgende område:

Positive og negative ændringer i opgjorte dagsværdier af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen og investeringsejendomme indregnes i balancen til dagsværdi. Tidligere blev der i resultatopgørelsen indregnet driftsøkonomiske afskrivninger og ejendommene blev indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ovenstående ændringer har medført en negativ ændring af årets resultat efter skat på 1.255 t.kr. og en stigning i balancesummen med 21.425 t.kr. samt en forbedring af egenkapitalen med 17.799 t.kr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtagne kompensationer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, der afholdes til ledelse og bestyrelse.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet N.J. Tandrup A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.