
Energiager ApS

Thomas Koppels Gade , 30,1, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 21 69 04 73

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/4 2024

Lars Jørgen Horst
Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Energiager ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. april 2024

Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Energiager ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Energiager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

Aarhus C, den 26. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet Energiager ApS
Thomas Koppels Gade , 30,1
8000 Aarhus C
CVR-nr: 21 69 04 73
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Lars Jørgen Horst Petersen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 2.634.874 | 1.104.691 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | 15.767.403 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 2.634.874 | 16.872.094 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -22.440 | -24.605 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.612.434 | 16.847.489 |
| Finansielle indtægter | 3 | 24.484 | 87.624 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -2.934.422 | -128.323 |
| Resultat før skat | | -297.504 | 16.806.790 |
| Skat af årets resultat | 5 | 66.526 | -3.697.476 |
| Årets resultat | | -230.978 | 13.109.314 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 2.656.479 |
| Overført resultat | -230.978 | 10.452.835 |
| | -230.978 | 13.109.314 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | 6 | 52.210.567 | 38.250.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 158.782 | 181.222 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 7 | 29.744.149 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 82.113.498 | 38.431.222 |
| | | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 8 | 0 | 200.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 200.000 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 82.113.498 | 38.631.222 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 127.912 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 3.296.829 |
| Andre tilgodehavender | | 303.680 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 17.509 | 18.190 |
| Tilgodehavender | | 321.189 | 3.442.931 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 307.303 | 0 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 628.492 | 3.442.931 |
| | | | |
| Aktiver | | 82.741.990 | 42.074.153 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 18.666.812 | 18.897.790 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 2.656.479 |
| Egenkapital | | 18.791.812 | 21.679.269 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.276.684 | 3.369.600 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.276.684 | 3.369.600 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 12.759.067 | 13.013.330 |
| Deposita | | 2.371.488 | 2.244.150 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 15.130.555 | 15.257.480 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 306.208 | 364.581 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 58.559 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 809.128 | 17.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 44.176.015 | 926.273 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 135 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 0 | 172.876 |
| Anden gæld | | 241.171 | 18.223 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 10.417 | 209.657 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 45.542.939 | 1.767.804 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 60.673.494 | 17.025.284 |
| | | | |
| Passiver | | 82.741.990 | 42.074.153 |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 18.897.790 | 2.656.479 | 21.679.269 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -2.656.479 | -2.656.479 |
| Årets resultat | 0 | -230.978 | 0 | -230.978 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 18.666.812 | 0 | 18.791.812 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, samt foretage investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| 0 | 0 |

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

| 2023 DKK | 2022 DKK |
|---------------|---------------|
| 0 | 80.580 |
| 24.484 | 7.044 |
| 24.484 | 87.624 |

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| 2023 DKK | 2022 DKK |
|------------------|----------------|
| 2.406.221 | 16.273 |
| 528.201 | 112.050 |
| 2.934.422 | 128.323 |

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

| 2023 DKK | 2022 DKK |
|----------------|------------------|
| 26.390 | 172.876 |
| -92.916 | 3.524.600 |
| -66.526 | 3.697.476 |

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 28.192.841 |
| Tilgang i årets løb | 30.200.925 |
| Kostpris 31. december | <u>58.393.766</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 10.057.159 |
| Overførsler i årets løb | -16.240.358 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-6.183.199</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>52.210.567</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på den værdi som ejendommen senest er handlet til, hvilket er sket i indeværende regnskabsår. Dagsværdien afspejler således den værdi, som en ekstern part er villig til at betale for ejendommen. Ledelsen vurderer fortsat denne værdi for værende reelle dagsværdi.

Ejendommene er beliggende i Skejby ved Aarhus.

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 52.210.567 | 38.250.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 0 | 15.767.403 |

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|------------------------------------|--|---|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 467.766 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 13.503.791 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 16.240.358 |
| Kostpris 31. december | <u>467.766</u> | <u>29.744.149</u> |
| | | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 286.544 | 0 |
| Årets afskrivninger | 22.440 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>308.984</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>158.782</u> | <u>29.744.149</u> |

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Andre værdi- papirer og kapitalandele |
|------------------------------------|---|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 200.000 |
| Afgang i årets løb | -200.000 |
| Kostpris 31. december | <u>0</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 9. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 11.108.735 | 11.028.669 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>1.650.332</u> | <u>1.984.661</u> |
| Langfristet del | 12.759.067 | 13.013.330 |
| Inden for 1 år | <u>306.208</u> | <u>364.581</u> |
| | <u>13.065.275</u> | <u>13.377.911</u> |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>2.371.488</u> | <u>2.244.150</u> |
| Langfristet del | 2.371.488 | 2.244.150 |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.371.488</u> | <u>2.244.150</u> |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | DKK | DKK |
| 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 52.210.567 | 38.250.000 |
| Materielle anlægsaktiver under udførsel med en regnskabsmæssig værdi på | 29.744.149 | 0 |

Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Energyacre Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Energiager ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for efterfølgende måling af grunde og bygninger. Disse har tidligere været behandlet efter omvurderingsmodellen, men måles fremadrettet til dagsværdi efter bestemmelserne for investeringsejendomme. Ændringen har medført en positiv påvirkning på årets resultat med DKK 0 (2022: DKK 12.667.480). Ændringen har ikke påvirket virksomhedens balancesum, egenkapital eller øvrige forhold i balancen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Energyacre Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er opgjort på baggrund af købsprisen, som ifølge ledelsen er det bedste udtryk for dagsværdien.

Investeringsjendomme under udførelse omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Noter til årsregnskabet

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.