

# Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

Flegborg 2 A 2 tv, 7100 Vejle  
CVR-nr. 25 45 58 51

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.06.24

Jens Impgaard Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 24

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S  
Flegborg 2 A 2 tv  
Postboks 161  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 25 45 58 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Impgaard Nielsen

---

**Bestyrelse**

---

Søren Impgaard Nielsen  
Lars Impgaard Nielsen  
Jens Impgaard Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juni 2024

**Direktionen**

Søren Impgaard Nielsen

**Bestyrelsen**

Søren Impgaard Nielsen

Lars Impgaard Nielsen

Jens Impgaard Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Aarhus, den 10. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

Jesper Resdal Thomsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34536

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investeringer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 7.195.213 mod DKK 18.391.898 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 182.389.046.

#### Markedsudvikling

Værdisætningen i 2021 var baseret på valuarvurdering i 2020 samt en reel analyse af markedsudviklingen og værdivurdering af vores portefølje, sammen med vor finansielle partner. Ejendomsværdien var baseret på et afkast, som lå over markedets forventninger, dvs. værdier i underkanten af, hvad der kunne forventes ved en realisering. Endvidere er værdierne aldrig blevet baseret på en porteføljetragtning, som skønnet ville give en værditilvækst på +8-10%.

Sidste år skrev vi, at det nuværende renteniveau forventedes at ville være forbigående fra sidst i 2023. Dette holdt ikke, og vores indtjening bærer præg af en fortsat høj kort rente. Vore reviderede forventninger er dog sammenfaldende med vore finansielle partnere, nemlig at renten vil sænke sig en smule i 2024 og fortsætte med et langsomt fald i 2025.

For hvert basispoint renten sænkes vil de give en mindre renteudgift på ca. 25.000 p.a.

Vi har besluttet at fastholde vore værdier, tillagt årets gennemførte forbedringer, hvilket giver et højere afkast, da lejen generelt er steget ca. 3%. Revisionen meddelte i denne forbindelse, at ved dette årsregnskab skulle ejendomsværdierne tillægges deposita og forudbetalt leje. Primært af denne grund er der en dagsværdiregulering af investeringsejendommene i regnskabet.

Ejendomsgruppen Impgaard Nielsen A/S har et samlet vægtet afkast på 3,37%, inkl. datterselskabet Mimersgade A/S, og en gennemsnitlig kvadratmeterværdi på 39.766,-.

På hele porteføljen, sammen med 'grandsøster'-selskabet IN Ejendomme A/S, har vi et samlet vægtet afkast på 3,39%.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet skiftet navnet på datterselskabet fra Ejendomsselskabet Mimersgade A/S til Mimersgade A/S.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.826.824</b>	<b>6.651.525</b>
1	Personaleomkostninger	-563.390	-461.177
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>8.263.434</b>	<b>6.190.348</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.747.600	14.025.750
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.011.034</b>	<b>20.216.098</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.008.558	4.153.008
3	Andre finansielle indtægter	933.314	231.814
4	Andre finansielle omkostninger	-7.293.907	-2.194.032
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-4.352.035</b>	<b>2.190.790</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.658.999</b>	<b>22.406.888</b>
5	Skat af årets resultat	-1.463.786	-4.014.990
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.195.213</b>	<b>18.391.898</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-991.442	4.153.008
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	5.186.655	11.238.890
<b>I alt</b>	<b>7.195.213</b>	<b>18.391.898</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	333.909.279	296.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.312	55.312
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	9.312.750
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>333.964.591</b>	<b>306.068.062</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.741.060	47.732.502
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.803.111	14.064.808
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.544.171</b>	<b>61.797.310</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>396.508.762</b>	<b>367.865.372</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.678
	Tilgodehavende selskabsskat	0	115.874
	Andre tilgodehavender	724.895	0
	Periodeafgrænsningsposter	57.410	53.997
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>782.305</b>	<b>191.549</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.651.892</b>	<b>397.306</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.434.197</b>	<b>588.855</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>398.942.959</b>	<b>368.454.227</b>

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.050.780	44.042.222
Overført resultat	135.837.266	130.650.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>182.389.046</b>	<b>178.193.833</b>
Hensættelser til udskudt skat	37.755.000	36.517.000
8 Andre hensatte forpligtelser	883.178	909.029
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>38.638.178</b>	<b>37.426.029</b>
9 Gæld til realkreditinstitutter	157.853.128	135.192.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>157.853.128</b>	<b>135.192.700</b>
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.036	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	4.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.453	50.047
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.336.360	14.153.822
Deposita	3.888.423	3.166.172
Selskabsskat	22.729	0
Anden gæld	693.718	211.819
Periodeafgrænsningsposter	24.888	54.973
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.062.607</b>	<b>17.641.665</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>177.915.735</b>	<b>152.834.365</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>398.942.959</b>	<b>368.454.227</b>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	501.000	39.889.214	119.411.721	3.000.000	162.801.935
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.153.008	11.238.890	3.000.000	18.391.898
Saldo pr. 31.12.22	501.000	44.042.222	130.650.611	3.000.000	178.193.833
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	501.000	44.042.222	130.650.611	3.000.000	178.193.833
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-991.442	5.186.655	3.000.000	7.195.213
Saldo pr. 31.12.23	501.000	43.050.780	135.837.266	3.000.000	182.389.046

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	520.000	440.000
Andre personaleomkostninger	43.390	21.177
I alt	563.390	461.177

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.008.558	4.153.008
I alt	2.008.558	4.153.008

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	565.119	118.005
Øvrige finansielle indtægter	368.195	113.809
I alt	933.314	231.814

### 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	575.502	403.126
Renteomkostninger i øvrigt	6.350.120	1.447.101
Øvrige finansielle omkostninger	368.285	343.805
I alt	7.293.907	2.194.032

---

	2023	2022
	DKK	DKK

---

**5. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	225.786	99.990
Årets regulering af udskudt skat	1.238.000	3.915.000
I alt	1.463.786	4.014.990

---

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	139.338.633	55.312
Tilgang i året	32.461.679	0
Kostpris pr. 31.12.23	171.800.312	55.312
Opskrivninger pr. 01.01.23	157.361.367	0
Opskrivninger i året	4.747.600	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	162.108.967	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	333.909.279	55.312

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 703 - 2.934 og et afkastkrav i intervallet 2,07 - 4,48. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter ved normalindtjening er fastsat til DKK 1.059 - 1.889. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

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

**7. Værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- tilknyttede virk- somheder og kapital- andele	
Kostpris pr. 01.01.23	3.690.280	13.966.321
Tilgang i året	0	6.499.998
Afgang i året	0	-5.129.796
Kostpris pr. 31.12.23	3.690.280	15.336.523
Opskrivninger pr. 01.01.23	44.042.222	0
Årets resultat fra kapitalandele	2.008.558	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-3.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	43.050.780	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	115.056
Dagsværdireguleringer i året	0	351.532
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	466.588
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	46.741.060	15.803.111
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Ejendomsselskabet Mimergade A/S, Vejle		100%

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

## 8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	883.178	909.029
I alt	883.178	909.029

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	47.036	157.845.936	157.900.164	135.192.700
I alt	47.036	157.845.936	157.900.164	135.192.700

## 10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	333.909.279	15.803.112	349.712.391
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.747.600	351.532	5.099.132



## 11. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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 mv.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 157.900 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 333.909.

### 13. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 100

Investerings ejendomme og kunst afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell 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. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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***Investeringsjendomme*

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

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*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".

*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-  
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke  
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-  
regnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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 forven-  
tet, 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 regn-  
skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Ka-  
pitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-  
sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-  
ler 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.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende vedligeholdelsesforpligtelser m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

#### 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.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

#### 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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