

---

# ***Bergsøesvej 17 A/S***

Store Regnegade 17, 1110 København K

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 26 76 17 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/10 2022

Philip S. Thorsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Bergsøesvej 17 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. oktober 2022

## Direktion

Jane Hagbarth Olsen

## Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen  
formand

Jane Hagbarth Olsen

Philip S. Thorsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bergsøesvej 17 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bergsøesvej 17 A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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 drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 24. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

Nikolaj Frausing Borch  
statsautoriseret revisor  
mne44062

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bergsøesvej 17 A/S  
Store Regnegade 17  
1110 København K

CVR-nr.: 26 76 17 86  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 20. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Lars-Erik Houmann Christensen, formand  
Jane Hagbarth Olsen  
Philip S. Thorsen

### Direktion

Jane Hagbarth Olsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 1.415.063, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på DKK 14.244.280.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Som følge af udviklingen på de finansielle markeder samt ejendomsmarkedet efter balancedagen, er det muligt at værdiansættelsen af selskabets ejendomme vil være påvirket heraf. Der henvises til note 2.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.051.929</b>	<b>2.237.088</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	0	1.900.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.051.929</b>	<b>4.137.088</b>
Finansielle indtægter	4	13.444	0
Finansielle omkostninger	5	-250.287	-331.456
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.815.086</b>	<b>3.805.632</b>
Skat af årets resultat	6	-400.023	-837.502
<b>Årets resultat</b>		<b>1.415.063</b>	<b>2.968.130</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	2.300.000
Overført resultat	-84.937	668.130
	<b>1.415.063</b>	<b>2.968.130</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme		34.700.000	34.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>34.700.000</b>	<b>34.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.700.000</b>	<b>34.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.362.304	2.359.419
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.362.304</b>	<b>2.359.419</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>346.235</b>	<b>987.274</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.708.539</b>	<b>3.346.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.408.539</b>	<b>38.046.693</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		7.744.280	7.829.217
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	2.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.244.280</b>	<b>15.129.217</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.435.000	4.187.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.435.000</b>	<b>4.187.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.324.878	16.177.981
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>15.324.878</b>	<b>16.177.981</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	853.103	846.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.056	129.410
Selskabsskat		152.023	183.502
Anden gæld		1.371.199	1.392.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.404.381</b>	<b>2.552.495</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.729.259</b>	<b>18.730.476</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.408.539</b>	<b>38.046.693</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	5.000.000	7.829.217	800.000	13.629.217
Betalt ordinært udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	-84.937	1.500.000	1.415.063
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.744.280</b>	<b>1.500.000</b>	<b>14.244.280</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bergsøesvej 17 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi er baseret på afkastbaserede modeller. Dagsværdien afhænger blandt andet af faktorer såsom afkastkrav og renteniveau. Som følge af udviklingen på de finansielle markeder samt ejendomsmarkedet efter balancedagen, er det muligt at værdiansættelsen af selskabets ejendomme vil være påvirket heraf.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	300.000
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	1.600.000
	<b>0</b>	<b>1.900.000</b>

## 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.231	0
Andre finansielle indtægter	213	0
	<b>13.444</b>	<b>0</b>

## 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	48.510
Andre finansielle omkostninger	250.287	282.946
	<b>250.287</b>	<b>331.456</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	152.023	-664.000
Årets udskudte skat	248.000	1.501.502
	<b>400.023</b>	<b>837.502</b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	31.691.401
Kostpris 30. april	31.691.401
Værdireguleringer 1. maj	3.008.599
Værdireguleringer 30. april	3.008.599
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>34.700.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. De indregnede værdier er understøttet af vurdering fra uafhængig valuar. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	34.700.000	34.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	1.900.000
Budgetperiode	2022/23	2021/22
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,5%	2,6%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1,6%	1,1%
Afkastsats	7,5%	7,5%

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	36.900.000	34.700.000	32.800.000
Ændring i dagsværdi	2.200.000	0	-1.900.000

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
	11.847.894	12.726.923
	<b>11.847.894</b>	<b>12.726.923</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på

	34.700.000	34.700.000
--	------------	------------

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattedeindkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske 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

## 10 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
2L Holding A/S	København



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bergsøesvej 17 A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 investeringsjendomme 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

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.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 30. april 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Thorkild Kristensen Erhverv Aarhus.

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 forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renteomkostning 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.