



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FROLCANI & CO. A/S**  
**C/O NEWSEC A/S, LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Jan Børjesson

**CVR-NR. 28 12 15 63**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Frolcani & Co. A/S c/o Newsec A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 28 12 15 63 Stiftet: 30. september 2004 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Vestergaard Cato Vestergaard Nicoline Vestergaard Bundgaard Frederikke Vestergaard Olivia Vestergaard
<b>Direktion</b>	Cato Vestergaard Frederikke Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Frederiks Pl. 40 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Frolcani & Co. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Cato Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Frederikke Vestergaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Cato Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Nicoline Vestergaard Bundgaard

\_\_\_\_\_  
Frederikke Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Olivia Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Frolcani & Co. A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frolcani & Co. A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

#### **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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt investeringer i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>563.259</b>	<b>414.986</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-10.633
Andre driftsomkostninger.....		0	-252.896
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	343.412
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>863.259</b>	<b>494.869</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	1.862.237	5.720.167
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-6.385	21.257
Andre finansielle omkostninger.....	3	-509.725	-823.684
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.209.386</b>	<b>5.412.609</b>
Skat af årets resultat.....	4	22.775	-289.166
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.232.161</b>	<b>5.123.443</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	2.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.862.237	5.736.959
Overført resultat.....		-1.630.076	-2.613.516
<b>I ALT</b> .....		<b>2.232.161</b>	<b>5.123.443</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		9.750.000	9.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>9.750.000</b>	<b>9.450.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		25.921.749	26.145.438
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		85.926	0
Andre værdipapirer.....		0	450.242
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>26.007.675</b>	<b>26.595.680</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.757.675</b>	<b>36.045.680</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		21.780	21.780
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.050.040	0
Udskudte skatteaktiver.....		101.349	121.035
Andre tilgodehavender.....		18.099	25.693
Tilgodehavende selskabsskat.....		42.346	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		331.242	300.238
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>7</b>	<b>2.564.856</b>	<b>468.746</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>12.191</b>	<b>206</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.577.047</b>	<b>468.952</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.334.722</b>	<b>36.514.632</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		625.000	625.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.849.495	5.987.258
Overført overskud.....		771.590	1.401.666
Forslag til udbytte.....		2.000.000	2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.246.085</b>	<b>10.013.924</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		563.874	1.026.318
Anden gæld.....		23.802.341	23.345.425
Deposita og forudbetalt leje.....		31.455	30.659
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>24.397.670</b>	<b>24.402.402</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		465.548	468.391
Gæld til pengeinstitutter.....		0	62.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.041	45.077
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.175.712	0
Selskabsskat.....		0	144.078
Anden gæld.....		508.791	874.652
Periodeafgrænsningsposter.....		503.875	503.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.690.967</b>	<b>2.098.306</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>28.088.637</b>	<b>26.500.708</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.334.722</b>	<b>36.514.632</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	625.000	5.987.258	1.401.666	2.000.000	10.013.924
Forslag til resultatdisponering.....		1.862.237	-1.630.076	2.000.000	2.232.161
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-1.000.000	1.000.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>625.000</b>	<b>6.849.495</b>	<b>771.590</b>	<b>2.000.000</b>	<b>10.246.085</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	1	
Løn og gager.....	0	10.633	
	<b>0</b>	<b>10.633</b>	
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	1.776.311	5.747.667	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	85.926	-27.500	
	<b>1.862.237</b>	<b>5.720.167</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.712	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	484.013	823.684	
	<b>509.725</b>	<b>823.684</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-42.464	-156.160	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	4	0	
Regulering af udskudt skat.....	19.685	445.326	
	<b>-22.775</b>	<b>289.166</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		12.442.325	
Kostpris 31. december 2022.....		12.442.325	
Nedskrivninger 1. januar 2021.....		-2.992.325	
Årets op- og nedskrivninger .....		300.000	
Nedskrivninger 31. december 2021.....		-2.692.325	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>9.750.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.250.000	8.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	300.000	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

*Dagsværdi for erhvervsjendomme*

Erhvervsjendommen består af en udlejningsejendom placeret i udkanten af Aarhus. Investeringsjendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 99%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 10% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 790 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 64 tkr.

Udover ejendommen i Aarhus ejes der ligeledes en udlejningsejendom placeret i Vesthimmerland. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 90%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 12%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 12% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 225 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 66 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -526 tkr. og +313 tkr.

*Dagsværdi for boligejendomme*

Selskabets ejendom består af en beboelsejlighed i Hals.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 94 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 21 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -147 tkr. og +76 tkr.

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>6</b>
	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2022.....	18.130.680	27.500	1.269.909	
Afgang.....	0	0	-1.269.909	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>18.130.680</b>	<b>27.500</b>	<b>0</b>	
Op- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	8.014.758	0	-819.667	
Udloddet resultat.....	-2.000.000	0	-443.857	
Årets op- og nedskrivninger.....	1.776.311	58.426	-8.083	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	0	1.271.607	
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>7.791.069</b>	<b>58.426</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>25.921.749</b>	<b>85.926</b>	<b>0</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>	
		kr.	kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>				<b>7</b>
Udskudte skatteaktiver.....		121.035	566.361	
		<b>121.035</b>	<b>566.361</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>8</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.029.422	465.548	0	1.494.709
Anden gæld.....	23.802.341	0	23.802.341	23.345.425
Deposita og forudbetalt leje.....	31.455	0	31.455	30.659
	<b>24.863.218</b>	<b>465.548</b>	<b>23.833.796</b>	<b>24.870.793</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, modtagne forudbetalinger, prioritetsgæld og anden gæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

#### Eventualposter mv.

9

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, tkr. 1.033, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.750 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frolcani & Co. A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.