

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Danalien 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 10 30 77

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Dybbro Ejendom ApS**

**Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J**

**CVR-nr. 28 98 72 26**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2024.

---

Tom Johnsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Dybbro Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 11. marts 2024

### **Direktion**

Asger Enggaard

Lars Dybbro

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Dybbro Ejendom ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Dybbro Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **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 revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 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.

Aalborg, den 11. marts 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Philip Just Paulsen**

statsautoriseret revisor  
mne48483

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Dybbro Ejendom ApS  
Marathonvej 5  
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 28 98 72 26

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Asger Enggaard  
Lars Dybbro

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Danalien 1  
9000 Aalborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.609.083 mod 5.725.872 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.115.788 mod 12.623.832 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2023</u>      | <u>2022</u>       |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>5.609.083</b> | <b>5.725.872</b>  |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme        | -149.224         | -128.750          |
| 2 Personaleomkostninger                           | -162.519         | -162.079          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0                | -11.780           |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>5.297.340</b> | <b>5.423.263</b>  |
| Andre finansielle indtægter                       | 926              | 13.197.484        |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                 | -3.866.181       | -2.435.848        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>1.432.085</b> | <b>16.184.899</b> |
| Skat af årets resultat                            | -316.297         | -3.561.067        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.115.788</b> | <b>12.623.832</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                  |                   |
| Overføres til overført resultat                   | 1.115.788        | 12.623.832        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>1.115.788</b> | <b>12.623.832</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2023</u>               | <u>2022</u>               |
|--------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Note                     |   |                           |                           |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                           |                           |
| 4                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0                         | 0                         |
| 5                        | Investeringsjendomme                    | <u>130.000.000</u>        | <u>130.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | <u>130.000.000</u>        | <u>130.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b><u>130.000.000</u></b> | <b><u>130.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                           |                           |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat             | 86.134                    | 69.678                    |
|                          | Andre tilgodehavender                   | <u>0</u>                  | <u>13.125</u>             |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | <u>86.134</u>             | <u>82.803</u>             |
|                          | Likvide beholdninger                    | <u>389.043</u>            | <u>402.545</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b><u>475.177</u></b>     | <b><u>485.348</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b><u>130.475.177</u></b> | <b><u>130.485.348</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |  | <u>2023</u>               | <u>2022</u>               |
|--|--|---------------------------|---------------------------|
| Note                                     |  |                           |                           |
| <b>Egenkapital</b>                       |  |                           |                           |
| Virksomhedskapital                       |  | 250.000                   | 250.000                   |
| Overført resultat                        |  | 35.583.665                | 34.467.877                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 |  | <b><u>35.833.665</u></b>  | <b><u>34.717.877</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |  |                           |                           |
| Hensættelser til udskudt skat            |  | 5.596.939                 | 5.344.508                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |  | <b><u>5.596.939</u></b>   | <b><u>5.344.508</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |  |                           |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter           |  | 69.054.576                | 69.054.576                |
| Anden gæld                               |  | 15.068.027                | 16.362.040                |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    |  | <u>84.122.603</u>         | <u>85.416.616</u>         |
| Kortfristet del af langfristet gæld      |  | 4.036.413                 | 4.026.816                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |  | 115.830                   | 51.093                    |
| Anden gæld                               |  | 232.051                   | 386.166                   |
| Periodeafgrænsningsposter                |  | 537.676                   | 542.272                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    |  | <u>4.921.970</u>          | <u>5.006.347</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |  | <b><u>89.044.573</u></b>  | <b><u>90.422.963</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    |  | <b><u>130.475.177</u></b> | <b><u>130.485.348</u></b> |

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 250.000                   | 21.844.045               | 22.094.045        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 12.623.832               | 12.623.832        |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 250.000                   | 34.467.877               | 34.717.877        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 1.115.788                | 1.115.788         |
|  | <b>250.000</b>            | <b>35.583.665</b>        | <b>35.833.665</b> |

## Noter

|  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                         |                         |
| Værdiregulering som følge af årets tilgang         | -149.224                | -128.750                |
|  | <u><b>-149.224</b></u>  | <u><b>-128.750</b></u>  |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                         |                         |
| Lønninger og gager                                 | 154.055                 | 156.701                 |
| Pensioner  | 7.328                   | 4.242                   |
| Andre omkostninger til social sikring              | 1.136                   | 1.136                   |
|  | <u><b>162.519</b></u>   | <u><b>162.079</b></u>   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>                |                         |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 1.105.986               | 636.139                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | 2.760.195               | 1.799.709               |
|  | <u><b>3.866.181</b></u> | <u><b>2.435.848</b></u> |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2023                            | 58.900                  | 58.900                  |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                  | <u><b>58.900</b></u>    | <u><b>58.900</b></u>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023               | -58.900                 | -47.120                 |
| Årets afskrivninger                                | 0                       | -11.780                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>     | <u><b>-58.900</b></u>   | <u><b>-58.900</b></u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>     | <u><b>0</b></u>         | <u><b>0</b></u>         |

## Noter

|   | <u>31/12 2023</u>         | <u>31/12 2022</u>         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                   |                           |                           |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 112.091.494               | 111.962.744               |
| Tilgang i årets løb                               | <u>149.224</u>            | <u>128.750</u>            |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b><u>112.240.718</u></b> | <b><u>112.091.494</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | 17.908.506                | 18.037.256                |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-149.224</u>           | <u>-128.750</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <b><u>17.759.282</u></b>  | <b><u>17.908.506</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b><u>130.000.000</u></b> | <b><u>130.000.000</u></b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 66 boligejendomme på i alt 5.624 m<sup>2</sup> beliggende i Gistrup.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved faststættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er et afkastkrav på 4,5 % lagt til grund.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 130.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

| Afkast % | Værdi af<br>ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig<br>værdi | Regulering |
|----------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| 4,25%    | 137.000                        | 130.000                  | 7.000      |
| 4,50%    | 130.000                        | 130.000                  | 0          |
| 4,75%    | 123.000                        | 130.000                  | -7.000     |

Tal i tusinde kroner.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023  | 130.000.000                        |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>149.224</u>                     |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.055 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 130.000 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har været sambeskattet med Lars Dybbro Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af skat af koncernens sambeskattede indkomst frem til udtræden af sambeskatningen 1. juli 2018. Endvidere hæfter selskabet for kildeskat på udbytter, renter og royalties frem til udtræden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dybbro Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grundet uklarhed om klassifikationen sidste år stod gæld til et af ejerselskaberne indregnet som gæld til associerede virksomheder. Gælden er nu klassificeret som anden gæld. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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