

# Ejendomsselskabet Viben ApS

Guldbækvej 115, 9530 Støvring  
CVR-nr. 29 80 32 77

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.07.23

Kristian Højsleth  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Viben ApS  
c/o Kristian Højsleth  
Guldbækvej 115  
9530 Støvring  
Hjemsted: Rebild  
CVR-nr.: 29 80 32 77  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kristian Højsleth

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Sparekassen Danmark  
Nordea Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejendomsselskabet Viben ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 12. juni 2023

**Direktionen**

Kristian Højsleth

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Viben ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viben ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 12. juni 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35460

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i opførelse, udlejning, handel og udvikling af fast ejendom, finansiering og handel i almindelighed samt hermed relaterede formål efter direktionens skøn.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 785.431 mod DKK 180.425 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.975.858.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for tiden 01.01.22 - 31.12.22 samt balance pr. 31.12.22.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>581.002</b>	<b>509.925</b>
1	Personaleomkostninger	0	-59.837
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>581.002</b>	<b>450.088</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	518.125	60.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.099.127</b>	<b>510.088</b>
2	Finansielle indtægter	114.964	105.527
3	Finansielle omkostninger	-205.605	-217.448
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.008.486</b>	<b>398.167</b>
	Skat af årets resultat	-223.055	-217.742
	<b>Årets resultat</b>	<b>785.431</b>	<b>180.425</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	785.431	180.425
	<b>I alt</b>	<b>785.431</b>	<b>180.425</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.550.000	9.225.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.550.000</b>	<b>9.225.000</b>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	69.462	69.462
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.462</b>	<b>69.462</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.619.462</b>	<b>9.294.462</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	50.000	50.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13.218
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.815.548	2.619.388
	Andre tilgodehavender	591.436	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.260	5.605
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.412.244</b>	<b>2.638.211</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.896</b>	<b>26.116</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.487.140</b>	<b>2.714.327</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.106.602</b>	<b>12.008.789</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for sikringstransaktioner	449.698	155.619
	Overført resultat	6.401.160	5.615.729
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.975.858</b>	<b>5.896.348</b>
	Hensættelser til udskudt skat	586.000	280.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>586.000</b>	<b>280.000</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.874.237	2.164.902
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.874.237</b>	<b>2.164.902</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	305.000	304.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	394.056	35.242
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.707.978	2.603.822
	Anden gæld	263.473	724.475
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.670.507</b>	<b>3.667.539</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.544.744</b>	<b>5.832.441</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.106.602</b>	<b>12.008.789</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	125.000	37.016	5.435.304
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	152.055	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-33.452	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	180.425
Saldo pr. 31.12.21	125.000	155.619	5.615.729
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	125.000	155.619	5.615.729
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	377.024	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-82.945	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	785.431
Saldo pr. 31.12.22	125.000	449.698	6.401.160

---

	2022	2021
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	0	59.837
I alt	0	59.837
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

---

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	104.810	99.778
Øvrige finansielle indtægter	10.154	5.749
I alt	114.964	105.527

---

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	104.156	100.149
Øvrige finansielle omkostninger i alt	101.449	117.299
I alt	205.605	217.448

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	10.345.320
Afgang i året	-162.500
Kostpris pr. 31.12.22	10.182.820
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	-1.120.320
Dagsværdireguleringer i året	523.750
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-36.250
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	-632.820
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	9.550.000

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.22	69.462
Kostpris pr. 31.12.22	69.462
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	69.462

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	305.000	605.000	2.179.237	2.468.902
I alt	305.000	605.000	2.179.237	2.468.902

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	9.550.000	31.282	9.581.282
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	520.000	0	520.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	377.024	377.024

Investerings ejendomme værdiansættes årligt til dagsværdi, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normalindtjeningsmetoden).

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ved værdiansættelsen pr. 31.12.22 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,25 - 8,25% (2021: 7,00 - 8,00%). En stigning i afkastkrav på 0,5 procentpoint vil medføre et fald i værdien af selskabets investeringsejendomme på 0,5 mio. DKK, mens et fald i afkastkrav på 0,5 procentpoint vil medføre en stigning i værdien af selskabets investeringsejendomme på 0,6 mio. DKK.

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

Afledte finansielle instrumenter indregnes til dagsværdi, der betegnes som nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme relateret til indgået afledte finansielle instrumenter.

## 8. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.DKK 3.642 og en løbetid på 5 8,5 år til udløb den 28.06.30. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 31. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 377, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 9. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der tinglyst realkreditpantebrev i selskabets ejendom, bogført værdi t.DKK 7.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.600, der giver pant i selskabets ejendomme, bogført værdi t.DKK 8.950. Ejerpantebrevene er fordelt på t.DKK 2.500 deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, mens ejerpantebrev t.DKK 1.100 henligger som afgiftspantebrev.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev t.DKK 55 i selskabets ejendomme, bogført værdi t.DKK 7.850.



## 11. 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.

### 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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**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.

**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 omkostninger til administration.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**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.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

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

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

**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.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

### 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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**

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.