



# Hjortshøj Ejendomme ApS

Djalma Lunds Gård 6, 1 th., 4000 Roskilde

CVR-nr. 30 19 92 51

## Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2017

---

Hans-Martin Madsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Hjortshøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. december 2017

### **Direktion**

Hans-Martin Madsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Hjortshøj Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hjortshøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

Holbæk, den 11. december 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Kristian K. Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Hjortshøj Ejendomme ApS  
Djalma Lunds Gård 6, 1 th.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 19 92 51  
Stiftet: 29. december 2006  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Hans-Martin Madsen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Modervirksomhed**

Madsen Skibby Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.226 t.kr. mod 2.086 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 764 t.kr. mod 393 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.225.857</b>	<b>2.086</b>
1 Personaleomkostninger	-358.497	-348
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-335.994	-323
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.531.366</b>	<b>1.415</b>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	126.047	144
Øvrige finansielle omkostninger	-557.488	-779
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.099.925</b>	<b>780</b>
4 Skat af årets resultat	-336.346	-387
<b>Årets resultat</b>	<b>763.579</b>	<b>393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	700.000	1.400
Overføres til overført resultat	63.579	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.007
<b>Disponeret i alt</b>	<b>763.579</b>	<b>393</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	34.404.297	33.182
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.000	207
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.519.297</u>	<u>33.389</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.519.297</u></b>	<b><u>33.389</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.450.575	3.978
	Andre tilgodehavender	2.775	3
	Tilgodehavender i alt	<u>2.453.350</u>	<u>3.981</u>
	Likvide beholdninger	<u>927.307</u>	<u>470</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.380.657</u></b>	<b><u>4.451</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.899.954</u></b>	<b><u>37.840</u></b>

## Balance 30. september

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	125.000	125
8 Reserve for opskrivninger	9.184.121	9.184
9 Overført resultat	472.513	81
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	1.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.481.634</b>	<b>10.790</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.813.544	4.665
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.813.544</b>	<b>4.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	19.400.486	18.847
Deposita	1.312.146	1.304
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.712.632	20.151
Gældsforpligtelser	328.541	280
Selskabsskat	280.258	248
Anden gæld	1.283.345	1.706
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.892.144	2.234
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.604.776</b>	<b>22.385</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>37.899.954</b>	<b>37.840</b>
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>13 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	346.080	335
Andre omkostninger til social sikring	3.869	5
Personalemkostninger i øvrigt	8.548	8
	<u>358.497</u>	<u>348</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	243.994	231
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.000	92
	<u>335.994</u>	<u>323</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Madsen Skibby Holding ApS	126.047	144
	<u>126.047</u>	<u>144</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	280.258	248
Årets regulering af udskudt skat	56.088	157
Koncernskat	0	-18
	<u>336.346</u>	<u>387</u>

## Noter

---

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	26.491.748	26.492
Tilgang i årets løb	1.467.360	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>27.959.108</b>	<b>26.492</b>
Opskrivninger 1. oktober 2016	11.774.514	11.775
<b>Opskrivninger 30. september 2017</b>	<b>11.774.514</b>	<b>11.775</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-5.085.331	-4.854
Årets af-/nedskrivninger	-243.994	-231
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-5.329.325</b>	<b>-5.085</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>34.404.297</b>	<b>33.182</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	460.000	460
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>460.000</b>	<b>460</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-253.000	-161
Årets af-/nedskrivninger	-92.000	-92
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-345.000</b>	<b>-253</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>115.000</b>	<b>207</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>8. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	9.184.121	9.184
	<b>9.184.121</b>	<b>9.184</b>

## Noter

---

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2016	80.272	913
Årets overførte overskud eller underskud	63.579	-1.007
Værdiregulering, swapaftale	328.662	175
	<b>472.513</b>	<b>81</b>
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. oktober 2016	1.400.000	0
Udloddet udbytte	-1.400.000	0
Udbytte for regnskabsåret	700.000	1.400
	<b>700.000</b>	<b>1.400</b>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit Realkredit, 15.052 t.kr.	14.962.480	14.970
Nykredit Realkredit, 5.026 t.kr.	3.874.047	4.157
Handelsbanken, 900 t.kr.	892.500	0
	19.729.027	19.127
Heraf forfalder inden for 1 år	-328.541	-280
	<b>19.400.486</b>	<b>18.847</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	15.383.809	17.727

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.829 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 32.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.400 t.kr. som er i egen besiddelse. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for prioritetsgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.455 t.kr.

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2017.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Madsen Skibby Holding ApS, CVR-nr. 29 60 13 21 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Hjortshøj Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendom.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og udlejning.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver 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**

---

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

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

Bygninger	30 år
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 af- og nedskrivninger.

### **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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hjortshøj Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.