

# Keldgaard Bolig ApS

Kirkestien 4, Almind, 8800 Viborg  
CVR-nr. 32 33 92 20

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.21

Mathias Serup Pedersen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                                       | 8       |
| Resultatopgørelse                                       | 9       |
| Balance   | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 12      |
| Noter   | 13 - 22 |

---

---

**Selskabet**

---

Keldgaard Bolig ApS  
Kirkestien 4, Almind  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 32 33 92 20  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Direktion**

---

Mathias Serup Pedersen

---

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

---

---

**Modervirksomhed**

---

Keldgaard Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Keldgaard Bolig 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. maj 2021

**Direktionen**

Mathias Serup Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Keldgaard Bolig ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keldgaard Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 selskabet, 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Viborg, den 3. maj 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lejemål i selskabets ejendomme.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 2.251.228 mod DKK 585.196 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.864.282.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note                                   |  | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|--|--|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>3.369.024</b> | <b>3.290.759</b> |
| 1                                      | Personaleomkostninger                        | 0                | -74.461          |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>3.369.024</b> | <b>3.216.298</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.179.809        | -614.973         |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>4.548.833</b> | <b>2.601.325</b> |
| 2                                      | Finansielle indtægter                        | 37.441           | 225.535          |
| 3                                      | Finansielle omkostninger                     | -1.700.653       | -2.017.136       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>2.885.621</b> | <b>809.724</b>   |
| 4                                      | Skat af årets resultat                       | -634.393         | -224.528         |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>2.251.228</b> | <b>585.196</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                  |
|  | Overført resultat                            | 2.251.228        | 585.196          |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>2.251.228</b> | <b>585.196</b>   |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.20          | 31.12.19          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                       | 62.850.126        | 60.832.817        |
| 5              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>62.850.126</b> | <b>60.832.817</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>62.850.126</b> | <b>60.832.817</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 105.296           | 93.907            |
|                | Andre tilgodehavender                       | 112.751           | 131.918           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>218.047</b>    | <b>225.825</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>453.158</b>    | <b>1.232.759</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>671.205</b>    | <b>1.458.584</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>63.521.331</b> | <b>62.291.401</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.20          | 31.12.19          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 97.000            | 97.000            |
|                 | Overført resultat                                  | 14.767.282        | 12.550.369        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>14.864.282</b> | <b>12.647.369</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 608.000           | 349.000           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>608.000</b>    | <b>349.000</b>    |
| 6               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 42.625.152        | 43.912.034        |
| 6               | Anden gæld   | 868.879           | 824.886           |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>43.494.031</b> | <b>44.736.920</b> |
| 6               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.288.066         | 1.261.513         |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 401.693           | 478.524           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 27.500            | 25.000            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 1.014.740         | 1.234.118         |
|                 | Deposita   | 1.319.488         | 1.290.818         |
|                 | Selskabsskat                                       | 365.715           | 151.477           |
|                 | Anden gæld   | 3.098             | 207               |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 134.718           | 116.455           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.555.018</b>  | <b>4.558.112</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>48.049.049</b> | <b>49.295.032</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>63.521.331</b> | <b>62.291.401</b> |
| 7               | Oplysninger om dagsværdi                           |                   |                   |
| 8               | Afledte finansielle instrumenter                   |                   |                   |
| 9               | Eventualforpligtelser                              |                   |                   |
| 10              | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.19                           | 97.000          | 12.200.997        |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter  | 0               | -302.338          |
| Skat af egenkapitalbevægelser                | 0               | 66.514            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 585.196           |
| Saldo pr. 31.12.19                           | 97.000          | 12.550.369        |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.20                           | 97.000          | 12.550.369        |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter  | 0               | -43.993           |
| Skat af egenkapitalbevægelser                | 0               | 9.678             |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 2.251.228         |
| Saldo pr. 31.12.20                           | 97.000          | 14.767.282        |

|  | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Personaleomkostninger

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Lønninger                                | 0 | 34.705 |
| Pensioner                                | 0 | 37.770 |
| Andre omkostninger til social sikring    | 0 | 284    |
| Andre personaleomkostninger              | 0 | 1.702  |
| I alt                                    | 0 | 74.461 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 1      |

### 2. Finansielle indtægter

|                                  |        |         |
|----------------------------------|--------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 16.217 | 12.814  |
| Øvrige finansielle indtægter     | 21.224 | 212.721 |
| I alt                            | 37.441 | 225.535 |

### 3. Finansielle omkostninger

|                                  |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 39.365    | 513       |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 1.661.288 | 2.016.623 |
| I alt                            | 1.700.653 | 2.017.136 |

### 4. Skat af årets resultat

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Årets aktuelle skat              | 365.715 | 233.477 |
| Årets regulering af udskudt skat | 268.678 | -8.949  |
| I alt                            | 634.393 | 224.528 |

**5. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.20              | 59.436.783                 |
| Tilgang i året                     | 837.500                    |
| Kostpris pr. 31.12.20              | 60.274.283                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20 | 1.396.034                  |
| Dagsværdireguleringer i året       | 1.179.809                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20 | 2.575.843                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 | 62.850.126                 |

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.20 | Gæld i alt<br>31.12.19 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.288.066           | 38.588.318             | 43.913.218             | 45.173.547             |
| Anden gæld                     | 0                   | 868.879                | 868.879                | 824.886                |
| I alt                          | 1.288.066           | 39.457.197             | 44.782.097             | 45.998.433             |

## 7. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Afledte finan-<br>sielle instru-<br>menter | I alt      |
|---|----------------------------|--|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20                                      | 62.850.126                 | -868.879                                   | 61.981.247 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 1.179.809                  | 0  | 1.179.809  |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen      | 0                          | -34.315                                    | -34.315    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.975 og afkastkrav mellem 4,90%-8,75%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelserne i lejekontrakter.

Investeringssejendommene består af 43 boligejendomme indholdene 117 lejemål beliggende i Viborg og omegn. Ejendommens samlede etageareal udgør 8.847 kvm. Tomgangen har historisk været meget lav på selskabets ejendomme. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

*Følgende væsentlige forhold gør sig gældende ved opgørelsen af dagsværdierne:*

- Det er forudsat, at der i det kommende regnskabsår er fuld udlejning af lejemålene
- Ejendomsomkostningerne forventes at ligge på det gennemsnitlige realiserede niveau i de seneste tre år
- Deposita på t.DKK 1.319 er tillagt ejendommens beregnede dagsværdi
- Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsen gør opmærksom på, at der er generel usikkerhed med opgørelse af dagsværdien for udlejningsejendomme, idet der indgår mange skønsmæssige vurderinger, herunder særlige fastlæggelse af afkastkrav. Ledelsen har fastsat afkastkravene, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

## 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 5.339. og en løbetid på 10 år til udløb den 29. december 2028. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -869. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 44 direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 9. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Keldgaard Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 45.029, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 62.850.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.179, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 51.320 Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 3.625 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.554 henligger i selskabets besiddelse.



## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 selskabets administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger****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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger 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.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.