

# **EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN**

## **ApS**

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds-Vedby  
CVR-nr. 32 34 66 85

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.12.21

Anne Dorph Herbo  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

---

---

**Selskabet**

---

EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS  
c/o Herbo-Administration A/S  
Sæbygårdsalle 9  
4291 Ruds-Vedby  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 32 34 66 85  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Anne Dorph Herbo

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN 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. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds-Vedby, den 3. december 2021

**Direktionen**

Anne Dorph Herbo

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RYSENSTEEN ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, 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. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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.

Slagelse, den 3. december 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenny Klaus Nyland Isaksen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27791

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 9, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med mio.DKK 26,6 henholdsvis øge denne med mio.DKK 40,2, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 2.445.814 mod DKK 39.069.584 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 34.292.932. Resultatet for 2020/21 er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom på m.DKK 0,7 før skat.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra tilknyttet virksomhed, Herbo Holding ApS, hvori tilknyttet virksomhed bekræfter ikke at ville kræve tilgodehavende hos selskabet indfriet i løbet af regnskabsåret 2021/22. Pr. 30.06.21 udgør selskabets gæld til tilknyttet virksomhed t.DKK 8.288. Under hensyn hertil, samt med udgangspunkt i forventningen til selskabets fremtidige indtjening, er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder fra balancedagen.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.318.331</b>	<b>3.832.484</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.615	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>4.314.716</b>	<b>3.832.484</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	686.175	49.460.307
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.000.891</b>	<b>53.292.791</b>
3	Finansielle omkostninger	-1.864.946	-3.266.091
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.135.945</b>	<b>50.026.700</b>
4	Skat af årets resultat	-690.131	-10.957.116
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.445.814</b>	<b>39.069.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.445.814	39.069.584
	<b>I alt</b>	<b>2.445.814</b>	<b>39.069.584</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	156.750.000	155.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	136.180	0
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>156.886.180</b>	<b>155.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>156.886.180</b>	<b>155.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137.821	99.218
	Andre tilgodehavender	5.097	10.792
	Periodeafgrænsningsposter	81.681	76.427
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>224.599</b>	<b>186.437</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.175.147</b>	<b>857.961</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.399.746</b>	<b>1.044.398</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>158.285.926</b>	<b>156.544.398</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	34.212.932	31.767.118
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.292.932</b>	<b>31.847.118</b>
6	Hensættelser til udskudt skat	11.791.617	10.447.329
7	Andre hensatte forpligtelser	97.386	97.386
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.889.003</b>	<b>10.544.715</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	99.132.768	100.949.939
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.287.836	9.023.351
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>107.420.604</b>	<b>109.973.290</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.866.917	1.871.781
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	379.474	100.066
	Gæld til tilknyttede virksomheder	177.183	0
	Deposita	1.885.315	1.840.850
	Anden gæld	374.498	366.578
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.683.387</b>	<b>4.179.275</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>112.103.991</b>	<b>114.152.565</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>158.285.926</b>	<b>156.544.398</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21			
Saldo pr. 01.07.20	80.000	31.767.118	31.847.118
Forslag til resultatdisponering	0	2.445.814	2.445.814
Saldo pr. 30.06.21	80.000	34.212.932	34.292.932

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i indre København og omfatter en række lejemål til såvel privat bolig som erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 9, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med mio.DKK 26,6 henholdsvis øge denne med mio.DKK 40,2, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	49.460.307
I alt		0	49.460.307

Ledelsen vurderede, at sidste års dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med mio.DKK 49,5 til en bogført værdi på mio.DKK 155,5 var en særlig post, henset til dagsværdireguleringens størrelse og indvirkning på årets resultat. Dagsværdireguleringens størrelse var væsentligt påvirket af ændring af regnskabsmæssigt skøn ift. regnskabsåret 2018/19.

Årets dagsværdiregulering omfatter ikke ændring af regnskabsmæssige skøn. Henset hertil samt til størrelsen af årets dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom, er det ledelsens vurdering, at årets dagsværdiregulering ikke udgør en særlig post.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
--	----------------	----------------

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	332.900	126.147
Renteomkostninger i øvrigt	1.482.814	1.789.517
Øvrige finansielle omkostninger	49.232	1.350.427
Øvrige finansielle omkostninger	1.532.046	3.139.944
I alt	1.864.946	3.266.091

### 4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.344.288	11.005.933
Regulering af skat fra tidligere år	-654.157	-48.817
I alt	690.131	10.957.116

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	84.385.484	0
Tilgang i året	563.824	139.795
Kostpris pr. 30.06.21	84.949.308	139.795
Afskrivninger i året	0	-3.615
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-3.615
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	71.114.517	0
Dagsværdireguleringer i året	686.175	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	71.800.692	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	156.750.000	136.180

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen som omfatter såvel boligudlejningsejendomme som erhvervslejemål.

Fastsættelse af dagværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.840 og et afkastkrav på 2,45%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, udviklingspotentiale, vedligholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer. Tomgang er skønnet til 4% baseret på den historiske tomgang for ejendommen. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	30.06.21	30.06.20
	DKK	DKK

## 6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.07.20	10.447.329	-180.210
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.344.288	11.005.934
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	-378.395

Udskudt skat pr. 30.06.21	11.791.617	10.447.329
---------------------------	------------	------------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	16.155.819	15.873.925
Tilgodehavender	0	16.814
Gældsforpligtelser	-281.205	-440.959
Skattemæssige underskud	-4.082.997	-5.002.451

I alt	11.791.617	10.447.329
-------	------------	------------

Selskabet har pr. 30.06.21 indregnet et netto udskudt skattepassiv på t.DKK 11.792, som primært kan henføres til skattepassiv på t.DKK 16.156 knyttet til selskabets investeringsejendom samt et aktiv vedrørende fremførte skattemæssige underskud på t.DKK 4.083. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive skattepligtige resultater under sambeskatningskredsen i de kommende år samt, at det fremførbare skattemæssige underskud vil kunne udnyttes i tilfælde af en eventuel fremtidig realiseret skattemæssig avance på salg af selskabets investeringsejendom.

## 7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	97.386	97.386
----------------------------	--------	--------

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22.

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.866.917	0	100.999.685	102.821.720
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.287.836	9.023.351
I alt	1.866.917	0	109.287.521	111.845.071

**9. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.21	156.750.000	156.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	686.175	686.175

Der henvises til note 5 for redegørelse over de primære forudsætninger, som ligger til grund for fastsættelse af dagsværdi af selskabets investeringsejendom.

**10. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter pr. 30.06.2021 på t.DKK 100.591 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 156.750.



## 12. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**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 rentekomkostninger m.v.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

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

Selskabets ejendom er omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond. Under andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævet men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse.

Der indregnes ikke en hensat forpligtelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring. Indregning af udgifter til vedligeholdelse eller forbedring indregnes i takt med, at udgifterne afholdes.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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.

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

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.

## 12. 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte an-

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.