



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET GYLDENDALSVEJ A/S**

**GYLDENDALSVEJ 1, 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. december 2017

---

Lars Espersen

**CVR-NR. 32 65 06 35**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S Gyldendalsvej 1 9300 Sæby
	E-mail: ej@nordmarkmaskinfabrik.dk
	CVR-nr.: 32 65 06 35
	Stiftet: 2. december 2009
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Lars Espersen, Formand Michael Jacobsen Morten Jørgensen Mørk
<b>Direktion</b>	Michael Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Østergade 28 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	Advokat Lars Espersen Tordenskjoldsgade 6 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 1. december 2017

Direktion:

---

Michael Jacobsen

Bestyrelse:

---

Lars Espersen  
Formand

---

Michael Jacobsen

---

Morten Jørgensen Mørk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 regnskabsbrugerne 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Sæby, den 1. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en produktionsbygning med tilhørende kontorer.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af den til investeringsejendommene tilknyttede gæld til amortiseret kostpris. Tidligere var den tilknyttede gæld indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.194.249</b>	<b>1.996.156</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-795.027	1.398.236
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.399.222</b>	<b>3.394.392</b>
Finansielle indtægter.....		2.118	28.229
Finansielle omkostninger.....	2	-765.347	-667.341
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.635.993</b>	<b>2.755.280</b>
Skat af årets resultat.....	3	-360.158	-533.680
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.275.835</b>	<b>2.221.600</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.275.835	2.221.600
<b>I ALT</b> .....		<b>1.275.835</b>	<b>2.221.600</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom.....		35.770.000	35.890.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>35.770.000</b>	<b>35.890.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.770.000</b>	<b>35.890.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.194.609
Andre tilgodehavender.....		0	1.035.574
Tilgodehavende selskabsskat.....		91.645	91.645
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>91.645</b>	<b>2.321.828</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>407.205</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>91.645</b>	<b>2.729.033</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.861.645</b>	<b>38.619.033</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		6.880.875	5.605.039
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.880.875</b>	<b>6.605.039</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	6	1.897.214	1.837.767
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.897.214</b>	<b>1.837.767</b>
Prioritetsgæld.....		15.964.714	17.289.982
Gæld til pengeinstitutter.....		866.783	1.201.602
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>16.831.497</b>	<b>18.491.584</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.681.189	1.732.989
Gæld til pengeinstitutter.....		674.207	4.487.143
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.149.932	5.400.000
Selskabsskat.....		300.710	27.967
Anden gæld.....		446.021	36.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.252.059</b>	<b>11.684.643</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>26.083.556</b>	<b>30.176.227</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.861.645</b>	<b>38.619.033</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renter til tilknyttede virksomheder .....	315.000	315.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	450.347	352.341	
	<b>765.347</b>	<b>667.341</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	300.711	-91.644	
Regulering af udskudt skat.....	59.447	625.324	
	<b>360.158</b>	<b>533.680</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juli 2016.....		34.909.491	
Tilgang.....		675.026	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>35.584.517</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....		980.510	
Årets værdireguleringer.....		-795.027	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....</b>		<b>185.483</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>35.770.000</b>	

Ejendommen er beliggende i Sæby og er udlejet til et koncernselskab. Ejendommens værdi baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret model, hvor dagsværdien baseres på ejendommens forventede driftsafkast i et normaliseret drift år.

Driftsafkastet tager udgangspunkt i den årlige leje på 3.308 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 113 tkr. samt vedligeholdelse på 291 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5 % svarer ligeledes til bygningsfordeling for hhv. kontor og produktion af afkastkrav for industri- og kontorejendomme i Frederikshavn, med tillæg på 0,55% for beliggenhed i Sæby og for genudlejningssikkerhed.

## NOTER

<b>Egenkapital</b>	<b>Note</b>
	<b>5</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	1.000.000	4.993.947	5.993.947
Praksisændringer.....		611.093	611.093
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.605.040</b>	<b>6.605.040</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.275.835	1.275.835
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>6.880.875</b>	<b>7.880.875</b>

**Hensættelse til udskudt skat**

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver og finansielle forpligtelser.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendom.....	35.770.001	27.334.578	8.435.423
Gæld til realkreditinstitutter.....	-18.512.687	-18.701.012	188.325
	<b>17.257.314</b>	<b>8.633.566</b>	<b>8.623.748</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>1.897.214</b>

	2017 kr.	2016 kr.
Udskudt skat, 1. juli 2016.....	1.837.767	1.212.443
Hensat i året.....	59.447	625.324
<b>Udskudt skat 30. juni 2017.....</b>	<b>1.897.214</b>	<b>1.837.767</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	18.673.324	17.302.995	1.338.281	10.548.910
Gæld til pengeinstitutter.....	1.551.249	1.209.691	342.908	0
	<b>20.224.573</b>	<b>18.512.686</b>	<b>1.681.189</b>	<b>10.548.910</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har stillet kaution for Nordmark Maskinfabrik A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør 8.545 tkr.

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har stillet kaution for Nordmark Maskinfabrik A/S' gæld til leasingselskab. Den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør 30.406 tkr.

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har stillet kaution for Nordmark Production A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør 6.696 tkr.

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har stillet kaution for Nordmark Production A/S' gæld til leasingselskab. Den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør 6.189 tkr.

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har stillet kaution for Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør 0 tkr.

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har kautioneret for MJ Holding, Hirtshals ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 30. juni 2017 udgør 0 tkr.

Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S har kautioneret for Mørk Invest 3 ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 30. juni 2017 udgør 0 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MJ Holding, Hirtshals ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.513 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 35.770 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 4.500 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 35.770 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 73 tkr. og efter skat med 57 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 611 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.