

---

# ***Toxol Invest ApS***

Bygmestervej 23, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 77 64 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2019

Winni Carina Mehlby  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Toxol Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringø, den 30. november 2019

## Direktion

Winni Carina Mehlby

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Toxol Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Toxol Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 30. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Toxol Invest ApS  
Bygmestervej 23  
5750 Ringe

CVR-nr.: 32 77 64 93  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

## Direktion

Winni Carina Mehlby

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Pengeinstitut

Andelskassen FYN  
Svendborgvej 8  
5772 Kværndrup

Vestjysk Bank  
Dalgasgade 29B  
7400 Herning

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.225.497</b>	<b>2.606.903</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	1.529.609	444.445
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.755.106</b>	<b>3.051.348</b>
Personaleomkostninger	5	-559.362	-621.988
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.195.744</b>	<b>2.429.360</b>
Finansielle indtægter		964	0
Finansielle omkostninger		-1.018.656	-1.375.298
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.178.052</b>	<b>1.054.062</b>
Skat af årets resultat	6	-623.834	-231.736
<b>Årets resultat</b>		<b>2.554.218</b>	<b>822.326</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.554.218	822.326
		<b>2.554.218</b>	<b>822.326</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Investeringsejendomme		48.882.502	47.352.893
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>48.882.502</b>	<b>47.352.893</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.720	1.756
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.720</b>	<b>1.756</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.885.222</b>	<b>47.354.649</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.101	68.377
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		348.589	0
Andre tilgodehavender		41.824	18.350
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	16.408
Periodeafgrænsningsposter		31.577	27.560
<b>Tilgodehavender</b>		<b>473.091</b>	<b>130.695</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.900</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>478.991</b>	<b>130.695</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.364.213</b>	<b>47.485.344</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.005.177	5.450.958
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>8.130.177</b>	<b>5.575.958</b>
Hensættelse til udskudt skat		683.000	311.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>683.000</b>	<b>311.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.644.042	26.075.660
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		251.834	87.736
Anden gæld		5.775.000	5.775.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>30.670.876</b>	<b>31.938.396</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.342.974	1.240.268
Kreditinstitutter		4.631.780	4.964.303
Modtagne forudbetalinger fra lejer		988.262	762.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.629	101.189
Gæld til tilknyttede virksomheder		434.700	306.034
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	9	87.736	0
Anden gæld	9	2.241.079	2.285.469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.880.160</b>	<b>9.659.990</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.551.036</b>	<b>41.598.386</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.364.213</b>	<b>47.485.344</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets løbende drift er finansieret gennem kortfristet finansiering fra kreditinstitutter med en løbende kassekredit. Selskabet budgetterer med positivt drift for det kommende år, og har lagt til grund at selskabets nuværende kortfristede finansiering fortsætter uændret, selvom der ikke foreligger formel aftale herom.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kreditinstitutter vil opretholde de nuværende finansieringer og udvide i takt med at et eventuel behovet herfor opstår, hvorfor ledelsen i overensstemmelse hermed aflægger årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2018/19 udgør gennemsnitligt 6,3%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 3 Væsentligste aktiviteter

Investeringsvirksomhed herunder med køb og salg af fast ejendom og værdipapirer samt al dermed beslægtet og afledt virksomhed.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.529.609	444.445
	<u><b>1.529.609</b></u>	<u><b>444.445</b></u>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	541.260	597.293
Andre omkostninger til social sikring	18.102	24.695
	<u><b>559.362</b></u>	<u><b>621.988</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	251.834	87.736
Årets udskudte skat	372.000	144.000
	<u><b>623.834</b></u>	<u><b>231.736</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	44.078.895
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>44.078.895</u>
Værdireguleringer 1. juli	3.273.998
Årets værdireguleringer	<u>1.529.609</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>4.803.607</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>48.882.502</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 3.795. Fratrukket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 766 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 3.029.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 5,5% - 7,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,8	6,3	6,8
Dagsværdi	52.991.664	48.882.502	45.375.335
Ændring i dagsværdi	4.109.162	0	-3.507.167

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	5.450.959	5.575.959
Årets resultat	0	2.554.218	2.554.218
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>8.005.177</b>	<b>8.130.177</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	19.001.205	20.508.234
Mellem 1 og 5 år	5.642.837	5.567.426
Langfristet del	<u>24.644.042</u>	<u>26.075.660</u>
Inden for 1 år	<u>1.342.974</u>	<u>1.240.268</u>
	<b><u>25.987.016</u></b>	<b><u>27.315.928</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	251.834	87.736
Langfristet del	<u>251.834</u>	<u>87.736</u>
Inden for 1 år	<u>87.736</u>	<u>0</u>
	<b><u>339.570</u></b>	<b><u>87.736</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.775.000	5.775.000
Langfristet del	<u>5.775.000</u>	<u>5.775.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>2.241.079</u>	<u>2.285.469</u>
	<b><u>8.016.079</u></b>	<b><u>8.060.469</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	48.882.502	47.352.893
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 26.937, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	48.882.502	47.352.893

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sol ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet sikkerhed overfor 3. mand i 2 af selskabets ejendomme til en regnskabsmæssig værdi af TDKK 2.408.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Toxol Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Sol ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.