



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CHRISTINA PROPERTIES APS**

**CYPRESVEJ 8, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2020

---

Claus Skødt Hembo

**CVR-NR. 33 24 60 56**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Christina Properties ApS Cypresvej 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 24 60 56 Stiftet: 10. oktober 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Skødt Hembo
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Christina Properties 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. juni 2020

Direktion:

---

Claus Skødt Hembo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Christina Properties ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Christina Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

Herning, den 29. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10056

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

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

Såfremt afkastkravet forhøjes eller sænkes med 0,50%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde henholdsvis stige med ca. -2.428 tkr. og op til 2.934 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen med ca. -2.428 tkr. og op til 2.934 tkr. og egenkapitalen med ca. -1.894 tkr. og op til 2.289 tkr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er meget tilfredsstillende og egenkapitalen i selskabet er 18.481.880 kr.

Porteføljen består hovedsageligt af boligejendomme, samt erhvervsjendomme primært til egen benyttelse - alle fuldt udlejede og af høj kvalitet, i velbeliggende områder og ejendommene fremstår alle i meget fin stand.

Ejendom N3 blev grundet forsinkelser i arbejdet, færdiggjort ultimo 2019 og først taget i drift primo 2020. Ejendommen bidrager fuldt ud fra 1. maj 2020, hvorfra den er fuldt udlejet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Byggegrund N2 er købt på attraktive vilkår og er under udvikling. Såfremt tilladelser opnås hurtigt, ønskes byggeriet igangsat allerede i 2020, jf. regeringens ønsker om hurtigst muligt at få større anlægsarbejder igangsat.

CHRISTINA Tower i Kolding er under myndighedsbehandling, og ny lokalplan, der tillader projektet forventes tidligst vedtaget primo 2021.

Der søges løbende efter nye projekter, så virksomheden kan vækste og udvikles yderligere.

Christina Hembo er tilknyttet virksomheden som designer, og det er hensigten, at hendes kunstneriske og designmæssige kapaciteter samt hendes brandingværdi skal give et yderligere boost og ikke mindst løbende tiltrække projekter af særlig interessant karakter.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.409.110</b>	<b>1.288.986</b>
Administrationsomkostninger.....	1	-278.340	-311.353
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>1.130.770</b>	<b>977.633</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.131.271
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.130.770</b>	<b>2.108.904</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-144.158	-109.620
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>986.612</b>	<b>1.999.284</b>
Skat af årets resultat.....	3	-217.048	-439.848
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>769.564</b>	<b>1.559.436</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		769.564	1.559.436
<b>I ALT</b> .....		<b>769.564</b>	<b>1.559.436</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		9.758.201	9.883.756
Investeringsjendomme.....		27.230.761	24.046.629
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>36.988.962</b>	<b>33.930.385</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.988.962</b>	<b>33.930.385</b>
Grunde.....		1.670.435	0
Varebeholdninger.....		1.670.435	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	72.000
Andre tilgodehavender.....		604.339	158.486
Periodeafgrænsningsposter.....		45.197	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>649.536</b>	<b>230.486</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.319.971</b>	<b>230.486</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>39.308.933</b>	<b>34.160.871</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		18.401.880	17.632.317
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>18.481.880</b>	<b>17.712.317</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.609.793	1.631.128
Andre hensatte forpligtelser.....		399.578	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.009.371</b>	<b>1.631.128</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.173.254	12.443.235
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>12.173.254</b>	<b>12.443.235</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	262.742	247.567
Gæld til pengeinstitutter.....		3.608.884	868.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.904.348	400.593
Selskabsskat.....		238.383	209.755
Anden gæld.....		605.071	623.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.644.428</b>	<b>2.374.191</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.817.682</b>	<b>14.817.426</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>39.308.933</b>	<b>34.160.871</b>
Eventualposter mv.	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	144.158	109.620	
	<b>144.158</b>	<b>109.620</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	238.383	209.755	
Regulering af udskudt skat.....	-21.335	230.093	
	<b>217.048</b>	<b>439.848</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	10.118.861	18.978.345	
Overførsel.....	0	582.012	
Tilgang.....	0	3.184.132	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>10.118.861</b>	<b>22.744.489</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	235.132	0	
Årets afskrivninger .....	125.528	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>360.660</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	5.068.284	
Overførsel.....	0	-582.013	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>4.486.271</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>9.758.201</b>	<b>27.230.760</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

##### Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme er beliggende i Hammerum og Varde og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

##### Hammerum

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 16 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.058 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 20 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Hammerum.

##### Varde

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.098 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 630 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 493 tkr. samt en udlejningsprocent på 98%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,2% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Varde.

##### Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme er beliggende i Varde og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 279 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 859 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 87 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,2% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Varde.

#### Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	17.632.316	17.712.316
Forslag til resultatdisponering.....		769.564	769.564
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>80.000</b>	<b>18.401.880</b>	<b>18.481.880</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	12.435.996	262.742	11.149.339	12.690.802	247.567	
	<b>12.435.996</b>	<b>262.742</b>	<b>11.149.339</b>	<b>12.690.802</b>	<b>247.567</b>	

**Eventualposter mv.**

7

**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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Christina Properties ApS for 2019 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.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Lokaleomkostninger**

Lokaleomkostninger omfatter omkostninger til udvendig vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskat.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

**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, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	34 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser.

Når ejendomme overgår fra varebeholdninger til anlægsaktiver, afsættes den momsreguleringsforpligtelse, som påhviler selskabet. Hensættelsen afskrives over en periode på 10 år i takt med at forpligtelsen indfries.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.