

# Dons og Carlsen ApS

Sølystvej 57, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 69 87 67

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

Thomas Carlsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Dons og Carlsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. juni 2024

### **Direktion**

Thomas Carlsen

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

---

## **Til anpartshaverne i Dons og Carlsen ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dons og Carlsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 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 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

---

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.

Silkeborg, den 28. juni 2024

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Per Jensen**

Statsautoriseret revisor  
mne34087

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dons og Carlsen ApS Sølystvej 57 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 34 69 87 67
	Stiftet: 6. september 2012
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Carlsen
<b>Revision</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelser</b>	Jyske Bank, Vestergade 8-10, 8600 Silkeborg A/S Skjern Bank, Kongensgade 58 , 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Selskabet har som følge af årets underskud tabt selskabskapitalen og pr. 31. december 2023 har selskabet en negativ egenkapital på t kr. 275

Selskabets kapitalejere arbejder på at gennemføre en kapitalforhøjelse i størrelses orden 5-8 mio. kr. hvorved egenkapitalen bliver retableret .

Selskabets kapitalejer har ydet selskabet lån og tilkendegivet, at lånet ikke vil kræves indfriet, før end der er tiltrækkelig likviditet hertil

Ledelsen vurderer, på baggrund af det i regnskabet realiserede resultat samt dens forventning til fremtiden, at forudsætningerne er til stede for at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed til at fortsætte driften og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -724 t.kr. mod -433 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.227 t.kr. mod -2.137 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for meget utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-723.682</b>	<b>-433.292</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.578.820	-1.582.608
3 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-67.531</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.302.502</b>	<b>-2.083.431</b>
Andre finansielle indtægter	45.499	34.885
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-969.593</u>	<u>-544.133</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.226.596</b>	<b>-2.592.679</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>455.910</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.226.596</b>	<b>-2.136.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-4.226.596</u>	<u>-2.136.769</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.226.596</b>	<b>-2.136.769</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	18.170.001	20.230.000
Materielle anlægsaktiver i alt	18.170.001	20.230.000
6 Andre tilgodehavender	1.125.536	691.241
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.125.536	691.241
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.295.537</b>	<b>20.921.241</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.663
Andre tilgodehavender	11.432	42.340
Tilgodehavender i alt	11.432	48.003
Likvide beholdninger	923	5.991
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.355</b>	<b>53.994</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.307.892</b>	<b>20.975.235</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.912.891	2.912.891
Overført resultat	-3.188.403	1.038.193
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-275.512</b>	<b>3.951.084</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.220.655	1.997.982
Gæld til pengeinstitutter	851.992	881.895
8 Deposita	227.845	234.498
9 Anden gæld	5.928.867	5.591.224
10 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.186	22.525
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.236.545</u>	<u>8.728.124</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	158.339	144.077
Gæld til pengeinstitutter	5.112.746	5.018.179
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	28.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	415.113	738.543
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	109.046	100.000
Anden gæld	4.491.615	2.266.242
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.346.859</u>	<u>8.296.027</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.583.404</b>	<b>17.024.151</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.307.892</b>	<b>20.975.235</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	2.912.891	1.038.193	3.951.084
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.226.596	-4.226.596
	<b><u>2.912.891</u></b>	<b><u>-3.188.403</u></b>	<b><u>-275.512</u></b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdisansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris-og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	18.170.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.453.957</u>

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	67.500
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>31</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>67.531</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	195.568	0
Andre finansielle omkostninger	<u>774.025</u>	<u>544.133</u>
	<u><b>969.593</b></u>	<u><b>544.133</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.756.177	14.463.569
Tilgang i årets løb	854.477	292.608
Afgang i årets løb	<u>-460.519</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.150.135</u></b>	<b><u>14.756.177</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	5.473.823	7.056.431
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.453.957</u>	<u>-1.582.608</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>3.019.866</u></b>	<b><u>5.473.823</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>18.170.001</u></b>	<b><u>20.230.000</u></b>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets ejendomme består af 24 udlejningsejendomme. Ejendommenene er beliggende i følgende postnumemer:

4760 Vordingborg (1)

6880 Tim (1)

7752 Snedsted (1)

7755 Bedsted Thy (1)

7660 Bækmarksbro (1)

7760 Hurup Thy (1)

7790 Thyholm (1)

7800 Skive (1)

7830 Vinderup (4)

7860 Spøttrup (4)

7950 Erslev (1)

7960 Karby (1)

8260 Viby J (1)

9510 Arden (1)

9560 Hadsund (3)

9800 Hjørring (1)

Note: ( ) fortegnelse på antal ejendomme

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Investeringsejendommene er samlet i grupper, hvor de centrale forudsætninger ikke afviger væsentligt indbyrdes. De anvendte afkastkrav for grupperne af investeringsejendomme er hh. 4%, 5%, og 6%.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18,170 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.475 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.770 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris primo	691.241	703.060
Tilgang i årets løb	450.000	0
Afgang i årets løb	-15.705	-11.819
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.125.536</b></u>	<u><b>691.241</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.125.536</b></u>	<u><b>691.241</b></u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>1.125.536</u>	<u>691.241</u>
	<u><b>1.125.536</b></u>	<u><b>691.241</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.336.655	2.106.446
Heraf forfalder inden for 1 år	-116.000	-108.464
	<u><b>2.220.655</b></u>	<u><b>1.997.982</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>2.315.868</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	227.845	234.498
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>227.845</b></u>	<u><b>234.498</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	5.928.867	5.591.224
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.928.867</u></b>	<b><u>5.591.224</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>3.528.235</u>
<b>10. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	22.525	36.138
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.339</u>	<u>-13.613</u>
	<b><u>7.186</u></b>	<b><u>22.525</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.170 t.kr.		
<b>12. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 1.680, der vedrører blandet andet et skattemæssigt underskud, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse indenfor en periode på 3-5 år, ikke er aktiveret.		



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dons og Carlsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt øvrige omkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.