

# **Ejendomsselskabet Solbærparken A/S**

**Investerin Lergravsvej 59, st.  
2300 København S**

**CVR-nr. 35 04 98 19**

**Årsrapport for 2022  
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 19. maj 2023

---

Ole Bjørn Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Solbærparken 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19. maj 2023

### **Direktion**

Ole Bjørn Jensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Lars Krogh Ovesen  
formand

Ole Bjørn Jensen  
næstformand

Dan Hu

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Solbærparken A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solbærparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 19. maj 2023

K. T. Revision Vejle ApS  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr. 70 96 98 15

Kim Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne14494

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Solbærparken A/S  
Investerin Lergravsvej 59, st.  
2300 København S

CVR-nr.: 35 04 98 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Lars Krøgh Ovesen, formand  
Ole Bjørn Jensen, næstformand  
Dan Hu

### Direktion

Ole Bjørn Jensen, direktør

### Revision

K. T. Revision Vejle ApS  
Registrerede Revisorer  
Niels Finsensvej 20  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.871.604, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.329.761.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.300.693</b>	<b>1.596.760</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-41.667</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.300.693</b>	<b>1.555.093</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.563.475</u>	<u>1.955.940</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.864.168</b>	<b>3.511.033</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		164.525	0
Finansielle omkostninger		<u>-654.149</u>	<u>-556.367</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.374.544</b>	<b>2.954.666</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-502.940</u>	<u>-635.570</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.871.604</u></b>	<b><u>2.319.096</u></b>
Foreslået udbytte		3.500.000	1.000.000
Overført resultat		<u>-1.628.396</u>	<u>1.319.096</u>
		<b><u>1.871.604</u></b>	<b><u>2.319.096</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>31.232.000</u>	<u>35.457.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>31.232.000</u></b>	<b><u>35.457.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>31.232.000</u></b>	<b><u>35.457.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.249.180	0
Andre tilgodehavender		5.980	5.925.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>57.019</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.312.179</u></b>	<b><u>5.925.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>273.785</u></b>	<b><u>8.695</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.585.964</u></b>	<b><u>5.933.695</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>34.817.964</u></b>	<b><u>41.390.695</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		5.829.761	7.458.157
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.500.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.329.761</u></b>	<b><u>13.458.157</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.037.163	2.062.685
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.037.163</u></b>	<b><u>2.062.685</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.082.000	23.202.508
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>17.082.000</u></b>	<b><u>23.202.508</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	398.000	41.583
Banker		0	944.216
Depositum og forudbetalt husleje		763.403	914.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.218	44.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	656.883
Selskabsskat		0	36.608
Anden gæld		94.419	28.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.369.040</u></b>	<b><u>2.667.345</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.451.040</u></b>	<b><u>25.869.853</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.817.964</u></b>	<b><u>41.390.695</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	7.458.157	1.000.000	13.458.157
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.628.396	3.500.000	1.871.604
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.829.761</b>	<b>3.500.000</b>	<b>14.329.761</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	5.000.000	6.139.061	10.000.000	21.139.061
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	1.319.096	1.000.000	2.319.096
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>5.000.000</b>	<b>7.458.157</b>	<b>1.000.000</b>	<b>13.458.157</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>41.667</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>41.667</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	<u>1.563.475</u>	<u>1.955.940</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>1.563.475</u></b>	<b><u>1.955.940</u></b>
	 <b><u>1.563.475</u></b>	 <b><u>1.955.940</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	528.462	601.436
Årets udskudte skat	<u>-25.522</u>	<u>34.134</u>
	<b><u>502.940</u></b>	<b><u>635.570</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		25.624.395
Afgang i årets løb		<u>-4.116.915</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>21.507.480</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	9.832.605
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-108.085</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>9.724.520</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>31.232.000</u></u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på mellem 3,75% og 4,00%. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, relevant for boligejendommenes beliggenhed.

Driftsomkostninger udgør ca. 25% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.244.091</u>	<u>17.480.000</u>	<u>398.000</u>	<u>15.480.000</u>
	<b><u><u>23.244.091</u></u></b>	<b><u><u>17.480.000</u></u></b>	<b><u><u>398.000</u></u></b>	<b><u><u>15.480.000</u></u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatnings-kredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Ole Bjørn Jensen Holding ApS, CVR-nr. 26 11 06 02. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større eller mindre beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.480, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 31.232.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.214, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger, er det lyst pant på i alt 451 tkr.

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Solbærparken A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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