



# Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab

Danalien 1, 2. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 35 25 72 68

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024.

---

Frank Tümmeler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2024

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

### Bestyrelse

John Bødker  
Formand

Lars Hermes Olsen

Stig Bent Behrendorff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 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 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.

## 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 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 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 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Aalborg, den 8. maj 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne33705

Malene Schröder Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne49093

## Selskabsoplysninger

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab<br>Danalien 1, 2. th.<br>9000 Aalborg |
|                           | CVR-nr.: 35 25 72 68   |
|                           | Stiftet: 10. juni 2013   |
|                           | Hjemsted: Aalborg  |
|                           | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>         | John Bødker, Formand<br>Lars Hermes Olsen<br>Stig Bent Behrendorff                           |
| <b>Direktion</b>          | Lars Lorentz Nielsen   |
| <b>Revision</b>           | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg            |
| <b>Bankforbindelse</b>    | Spar Nord Bank A/S, Skelagervej 15, 9000 Aalborg   |
| <b>Advokatforbindelse</b> | Øens Advokatfirma, Lergravsvej 59, 2300 København S  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter blandet benyttet bolig- og erhvervsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital, opgjort til fair value (Gæld medtaget til dagsværdi) udgør 116,1 mio. kr. pr. 31. December 2023. Kurs indre værdi af egenkapitalen opgjort til fair value udgør 968 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2023</u><br>kr. | <u>2022</u><br>kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>7.444.174</b>   | <b>6.884.432</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | -5.920.998         | -13.155.293        |
| 1 Personaleomkostninger                     | -633.714           | -450.435           |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>889.462</b>     | <b>-6.721.296</b>  |
| Andre finansielle indtægter                 | 2.632              | 0                  |
| Øvrige finansielle omkostninger             | -2.684.643         | -1.815.000         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>-1.792.549</b>  | <b>-8.536.296</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                    |                    |
| Udbytte for regnskabsåret                   | 0                  | 600.000            |
| Disponeret fra overført resultat            | -1.792.549         | -9.136.296         |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>-1.792.549</b>  | <b>-8.536.296</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                     | 2023                      | 2022                      |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>                        | <u>kr.</u>                | <u>kr.</u>                |
| <b>Anlægsaktiver</b>               |                           |                           |
| 2 Investeringsejendomme            | 235.200.000               | 237.900.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt     | <u>235.200.000</u>        | <u>237.900.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>         | <b><u>235.200.000</u></b> | <b><u>237.900.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>           |                           |                           |
| Fremstillede varer og handelsvarer | <u>19.803</u>             | <u>19.803</u>             |
| Varebeholdninger i alt             | <u>19.803</u>             | <u>19.803</u>             |
| Andre tilgodehavender              | <u>14.000</u>             | <u>14.000</u>             |
| Tilgodehavender i alt              | <u>14.000</u>             | <u>14.000</u>             |
| Likvide beholdninger               | <u>1.544.684</u>          | <u>530.112</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>     | <b><u>1.578.487</u></b>   | <b><u>563.915</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>               | <b><u>236.778.487</u></b> | <b><u>238.463.915</u></b> |

## Balance 31. december

| Passiver                                 | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| Note                                     | kr.                | kr.                |
| <b>Egenkapital</b>                       |                    |                    |
| Virksomhedskapital                       | 12.000.000         | 12.000.000         |
| Overført resultat                        | 98.148.760         | 99.941.309         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                  | 600.000            |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>110.148.760</b> | <b>112.541.309</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                    |                    |
| Andre hensatte forpligtelser             | 499.466            | 464.866            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>499.466</b>     | <b>464.866</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 120.845.363        | 120.819.329        |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 120.845.363        | 120.819.329        |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                  | 4                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.532.135          | 905.491            |
| Anden gæld                               | 3.752.763          | 3.732.916          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 5.284.898          | 4.638.411          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>126.130.261</b> | <b>125.457.740</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>236.778.487</b> | <b>238.463.915</b> |
| 4 Oplysninger om dagsværdi               |                    |                    |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                    |                    |
| 6 Eventualposter                         |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | Virksomhedskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | Foreslået udbytte for regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|--|---------------------------|--------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 12.000.000                | 99.941.309               | 600.000                                    | 112.541.309        |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -600.000                                   | -600.000           |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -1.792.549               | 0  | -1.792.549         |
|  | <b>12.000.000</b>         | <b>98.148.760</b>        | <b>0</b>                                   | <b>110.148.760</b> |

## Noter

---

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                 |                |                |
| Lønninger og gager                             | 481.890        | 272.581        |
| Pensioner                                      | 151.824        | 177.854        |
|  | <b>633.714</b> | <b>450.435</b> |
| <br>   |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2              | 2              |

## Noter

|   | 31/12 2023<br>kr.         | 31/12 2022<br>kr.         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                           |                           |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 124.370.244               | 121.414.951               |
| Tilgang i årets løb                               | <u>3.220.998</u>          | <u>2.955.293</u>          |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b><u>127.591.242</u></b> | <b><u>124.370.244</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | 113.529.756               | 126.685.049               |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>-5.920.998</u>         | <u>-13.155.293</u>        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <b><u>107.608.758</u></b> | <b><u>113.529.756</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b><u>235.200.000</u></b> | <b><u>237.900.000</u></b> |

Investeringsejendommen består af ejendommen Hollænderdybet 3-5/Anders Henriksensgade 2A-2B, 2300 København S. Ejendommen blev anskaffet i 2013 og er løbende vedligeholdt og renoveret.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Det samlede driftbudget for ejendommen er 8.353 t.kr.

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:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
|                          | <u>31/12 2023</u> |
| Gennemsnitlig afkastkrav | 3,60 %            |

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2023<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 120.845.363                     | 0  | 120.845.363                              | 120.845.363                   |
|                                   | <b>120.845.363</b>              | <b>0</b>   | <b>120.845.363</b>                       | <b>120.845.363</b>            |

### 4. Oplysninger om dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|--|-----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023  | 235.200.000                       |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -5.920.998                        |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 121.516 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 235.200 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kationeret for komplementarselskabets mellemværende med bank pr. 31. december 2023 er komplementarselskabets trækingsret maksimeret til 50 t.kr.

Selskabet har kationeret for en kommanditists mellemværende med bank. Pr. 31. decemeber 2023 er kommanditistens trækingsret maksimeret til 25 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame, administration og tab på debitorer.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### 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 samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Da virksomheden er kommanditaktieselskab, og dermed ikke et selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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

---

Investeringsjendomme 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".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter lovpligtige hensættelser til vedligeholdelsesarbejder.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.