

---

# *Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS*

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 35 41 30 06

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/3 2024

Hans Henrik Klovborg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 26. marts 2024

## Direktion

Hans Henrik Klovborg  
direktør

## Bestyrelse

Søren Henriksen

Jesper Henriksen

Christina Henriksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 26. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Sloth Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

Nikolaj Frausing Borch  
statsautoriseret revisor  
mne44062

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS Nøglegårdsvej 11 3540 Lyngge  CVR-nr: 35 41 30 06 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Stiftet: 14. august 2013 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Allerød
<b>Bestyrelse</b>	Søren Henriksen Jesper Henriksen Christina Henriksen
<b>Direktion</b>	Hans Henrik Klovgborg
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.492.336, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 41.225.511.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af gennemsnitlige m<sup>2</sup> priser for tidligere solgt lejligheder i samme bebyggelser. Der henvises til note 6 for en yderligere beskrivelse af værdiansættelsen.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>823.940</b>	<b>879.548</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	784.000	1.719.295
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.607.940</b>	<b>2.598.843</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-10.422	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.597.518</b>	<b>2.598.843</b>
Finansielle indtægter		346.944	116.981
Finansielle omkostninger		-32.071	-156.128
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.912.391</b>	<b>2.559.696</b>
Skat af årets resultat	6	-420.055	-505.752
<b>Årets resultat</b>		<b>1.492.336</b>	<b>2.053.944</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.492.336	2.053.944
	<b>1.492.336</b>	<b>2.053.944</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	7	28.951.226	28.167.226
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	99.891	65.625
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.051.117</b>	<b>28.232.851</b>
Andre tilgodehavender	9	12.964.017	13.554.456
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>12.964.017</b>	<b>13.554.456</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.015.134</b>	<b>41.787.307</b>
Andre tilgodehavender		27.351	653.911
Selskabsskat		100.070	0
Periodeafgrænsningsposter		69.638	55.934
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.059</b>	<b>709.845</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.916.116</b>	<b>4.116.022</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.113.175</b>	<b>4.825.867</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.128.309</b>	<b>46.613.174</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		41.145.511	39.653.175
<b>Egenkapital</b>		<b>41.225.511</b>	<b>39.733.175</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	2.582.491	2.404.788
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.582.491</b>	<b>2.404.788</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		535.623	1.583.763
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>535.623</b>	<b>1.583.763</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		179.918	197.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.895	45.966
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.080.000	1.080.000
Selskabsskat		65.240	1.190.512
Anden gæld		348.631	377.632
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.784.684</b>	<b>2.891.448</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.320.307</b>	<b>4.475.211</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.128.309</b>	<b>46.613.174</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	39.653.175	39.733.175
Årets resultat	0	1.492.336	1.492.336
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>41.145.511</b>	<b>41.225.511</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver. Der henvises note 6 for en yderligere beskrivelse af værdiansættelsen.

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	784.000	541.000
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.178.295</u>
	<b><u>784.000</u></b>	<b><u>1.719.295</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	784.000	541.000
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.178.295</u>
	<b><u>784.000</u></b>	<b><u>1.719.295</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>10.422</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.422</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5. Særlige poster</b>		
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>1.178.295</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.178.295</b></u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	242.352	1.117.930
Årets udskudte skat	<u>177.703</u>	<u>-612.178</u>
	<u><b>420.055</b></u>	<u><b>505.752</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	17.252.779
Kostpris 30. september	17.252.779
Værdireguleringer 1. oktober	10.914.447
Årets værdireguleringer	784.000
Værdireguleringer 30. september	11.698.447
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>28.951.226</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler i samme bebyggelser og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Der er indenfor de senere regnskabsår solgt ejendomme i selskabets portefølje samt ensartede ejendomme i samme bebyggelse/kvarter. Det er valgt at anvende disse realiserede salgspriser fratrukket salgsomkostninger til at estimere m2 priser for de resterende ejendomme. Det skal yderligere anføres at de resterende ejendomme der er i behold er fuldstændigt samlignelige med de ejendomme der er solgt i de senere regnskabsår.

Dagsværdien for Ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	28.951.226	28.167.226
Værdiregulering, resultatopgørelse	784.000	541.000
M2 pris Kristiansminde	29.000	25.000
M2 pris Gyldenstensvænge	20.500	20.500
M2 pris Rønnebærvej	8.000	8.000

# Noter til årsregnskabet

## 8. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	65.625
Tilgang i årets løb	44.688
Kostpris 30. september	<u>110.313</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0
Årets afskrivninger	10.422
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>10.422</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>99.891</u></b>
Afskrives over	<u>5-10 år</u>

## 9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
	DKK
Kostpris 1. oktober	13.554.456
Tilgang i årets løb	242.594
Afgang i årets løb	-833.033
Kostpris 30. september	<u>12.964.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>12.964.017</u></b>

## 10. Hensættelse til udskudt skat

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	2.582.491	2.404.788
	<u>2.582.491</u>	<u>2.404.788</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.



# Noter til årsregnskabet

## 11. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	535.623	1.583.763
Langfristet del	<u>535.623</u>	<u>1.583.763</u>
Inden for 1 år	1.080.000	1.080.000
Kortfristet del	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>
	<u><b>1.615.623</b></u>	<u><b>2.663.763</b></u>

## 12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

På ejendommen Gyldenstens Vænge er der tinglyst pantstiftende overfor ejerforening med TDKK 15 pr. lejlighed.

På ejendommen Kristiansminde er der tinglyst pantstiftende overfor ejerforening med TDKK 41 pr. lejlighed.

# Noter til årsregnskabet

## 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

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

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

#### *Sammenlignelige transaktioner*

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat, renovation, grundejerforening og el.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.