

**Elro Park ApS**  
Vestergade 72, Purhus, 8990 Fårup

CVR-nr. 35 63 31 38

**Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2022.

---

Michael Von Wowern  
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. oktober 2020 - 30. september 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                                       | 7           |
| Balance   | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10          |
| Noter   | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 15          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Elro Park 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 3. december 2021

### Direktion

Michael Von Wowern

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Elro Park ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Elro Park ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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.

Randers SØ, den 3. december 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist  
statsautoriseret revisor  
mne31400

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Elro Park ApS  
Vestergade 72  
Purhus  
8990 Fårup

CVR-nr.: 35 63 31 38  
Stiftet: 3. januar 2014  
Hjemsted: Randers  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Michael Von Wowern

**Revision**

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.584 t.kr. mod 5.807 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.101 t.kr. mod 3.242 t.kr. sidste år.



**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                                       | <u>2020/21</u>   | <u>2019/20</u>   |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>5.584.213</b> | <b>5.806.710</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | -100.000         | 0                |
| 1 Personaleomkostninger                           | -59.000          | -124.905         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -5.800           | -5.800           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>5.419.413</b> | <b>5.676.005</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 0                | 103              |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -1.443.282       | -1.519.115       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>3.976.131</b> | <b>4.156.993</b> |
| Skat af årets resultat                            | -874.747         | -914.516         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>3.101.384</b> | <b>3.242.477</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 3.101.384        | 3.242.477        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>3.101.384</b> | <b>3.242.477</b> |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                              |                           |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2021</u>               | <u>2020</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                           |                           |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 1.950                     | 7.750                     |
| 4 Investeringsejendomme                     | 106.372.720               | 94.723.750                |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>106.374.670</u>        | <u>94.731.500</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>106.374.670</u></b> | <b><u>94.731.500</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                           |                           |
| Grunde til videresalg                       | <u>600.000</u>            | <u>6.000.000</u>          |
| Varebeholdninger i alt                      | <u>600.000</u>            | <u>6.000.000</u>          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 637.141                   | 0                         |
| Andre tilgodehavender                       | 10.630                    | 41.501                    |
| Periodeafgrænsningsposter                   | <u>177.600</u>            | <u>175.250</u>            |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>825.371</u>            | <u>216.751</u>            |
| Likvide beholdninger                        | <u>308.165</u>            | <u>3.115.384</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>1.733.536</u></b>   | <b><u>9.332.135</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>108.108.206</u></b> | <b><u>104.063.635</u></b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>               |   | 2021                        | 2020                        |
|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Note                          |   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                             |                             |
|                               | Virksomhedskapital                                | 50.000                      | 50.000                      |
|                               | Overført resultat                                 | 19.255.863                  | 16.154.479                  |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>19.305.863</u></b>    | <b><u>16.204.479</u></b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                             |                             |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 5.414.731                   | 6.006.577                   |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>5.414.731</u></b>     | <b><u>6.006.577</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                             |                             |
| 5                             | Gæld til realkreditinstitutter                    | 70.287.164                  | 71.577.618                  |
| 6                             | Deposita  | 1.604.210                   | 1.575.078                   |
| 7                             | Anden gæld  | 1.187.066                   | 1.483.878                   |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>73.078.440</u>           | <u>74.636.574</u>           |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld               | 1.547.000                   | 1.547.000                   |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 2.970.891                   | 0                           |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 3.797.334                   | 2.745.363                   |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 1.466.593                   | 1.232.229                   |
|                               | Anden gæld  | 527.354                     | 1.691.413                   |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>10.309.172</u>           | <u>7.216.005</u>            |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>83.387.612</u></b>    | <b><u>81.852.579</u></b>    |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>108.108.206</u></b>   | <b><u>104.063.635</u></b>   |

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2019              | 50.000                    | 12.912.002               | 12.962.002        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 3.242.477                | 3.242.477         |
| Egenkapital 1. oktober 2020              | 50.000                    | 16.154.479               | 16.204.479        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 3.101.384                | 3.101.384         |
|  | <b>50.000</b>             | <b>19.255.863</b>        | <b>19.305.863</b> |

**Noter**

|  | <u>2020/21</u>          | <u>2019/20</u>          |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                         |                         |
| Lønninger og gager                                 | <u>59.000</u>           | <u>124.905</u>          |
|  | <b><u>59.000</u></b>    | <b><u>124.905</u></b>   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>1</u>                | <u>1</u>                |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 19.742                  | 126.201                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>1.423.540</u>        | <u>1.392.914</u>        |
|  | <b><u>1.443.282</u></b> | <b><u>1.519.115</u></b> |

## Noter

|  | 30/9 2021          | 30/9 2020         |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                    |                   |
| Kostpris 1. oktober 2020                           | 29.000             | 29.000            |
| <b>Kostpris 30. september 2021</b>                 | <b>29.000</b>      | <b>29.000</b>     |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020              | -21.250            | -15.450           |
| Årets afskrivninger                                | -5.800             | -5.800            |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>    | <b>-27.050</b>     | <b>-21.250</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>    | <b>1.950</b>       | <b>7.750</b>      |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                    |                   |
| Kostpris 1. oktober 2020                           | 70.675.308         | 70.051.558        |
| Tilgang i årets løb                                | 11.748.970         | 623.750           |
| <b>Kostpris 30. september 2021</b>                 | <b>82.424.278</b>  | <b>70.675.308</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020           | 24.048.442         | 24.048.442        |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -100.000           | 0                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2021</b> | <b>23.948.442</b>  | <b>24.048.442</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>    | <b>106.372.720</b> | <b>94.723.750</b> |

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

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 og vedligeholdelsestilstand. Afkastsatsen er fastsat til 4,85 til 5,0.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

|  | <u>30/9 2021</u>         | <u>30/9 2020</u>         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 71.537.164               | 72.827.618               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-1.250.000</u>        | <u>-1.250.000</u>        |
|  | <b><u>70.287.164</u></b> | <b><u>71.577.618</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>65.500.000</u>        | <u>66.500.000</u>        |
| <b>6. Deposita</b>                       |                          |                          |
| Deposita i alt                           | 1.604.210                | 1.575.078                |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Deposita i alt</b>                    | <b><u>1.604.210</u></b>  | <b><u>1.575.078</u></b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>1.604.210</u>         | <u>1.575.078</u>         |
| <b>7. Anden gæld</b>                     |                          |                          |
| Anden gæld i alt                         | 1.484.066                | 1.780.878                |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-297.000</u>          | <u>-297.000</u>          |
|  | <b><u>1.187.066</u></b>  | <b><u>1.483.878</u></b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>0</u>                 | <u>300.000</u>           |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 72.301 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 94.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 12.373 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Von Wowern Holding ApS, CVR-nr. 25 70 94 03 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet, hvortil vi henviser.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Elro Park ApS 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 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende solgte grunde, lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Omkostninger vedrørende solgte grunde omfatter omkostninger vedrørende de solgte grunde og tilknyttede salgsomkostninger.

## 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 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme ved fortsat ejerskab. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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”.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter grunde til videresalg, måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Elro Park ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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