



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A.E. STUBKJÆR 9 A/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. marts 2024

---

Tom Johnsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A.E. Stubkjær 9 A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 03 65 40 Stiftet: 4. juli 2014 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Frans Bredmose Langkjær, formand Asger Enggaard Tom Johnsen Charlotte Stubkjær Lindhard
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg  Jyske Bank Østre Havnegade 65, 4. sal 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A.E. Stubkjær 9 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 14. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Frans Bredmose Langkjær  
Formand

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

\_\_\_\_\_  
Tom Johnsen

\_\_\_\_\_  
Charlotte Stubkjær Lindhard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i A.E. Stubkjær 9 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A.E. Stubkjær 9 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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 og pengestrømme 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 revisorers 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 14. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## HOVED- OG NØGLETAL

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	24.034	24.421	24.187	23.727	23.652
Resultat af primær drift.....	23.371	23.587	23.571	23.064	23.054
Finansielle poster, netto.....	-19.730	88.499	-6.083	-6.238	-19.738
Årets resultat.....	-22.904	88.207	118.105	16.733	2.586
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	572.725	607.098	600.701	477.365	469.647
Egenkapital.....	239.946	262.851	175.644	61.539	54.806
<b>Pengestrømme</b>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	0	0	61	-425	0
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	41,9	43,3	29,2	12,9	11,7
Egenkapitalforrentning.....	-9,1	40,2	99,6	28,8	4,1

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 33 mio. kr.

De forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Årets resultat er som forventet.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets driftsresultat er på niveau med ledelsens forventninger. Årets samlede resultat er negativt grundet dagsværdiregulering på investeringsejendomme.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et driftsresultat i 2024 i størrelsesordenen 23-24 mio. kr.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>24.034.206</b>	<b>24.404</b>
Personaleomkostninger.....	1	-663.570	-817
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>23.370.636</b>	<b>23.587</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-33.000.000	1.000
Andre finansielle indtægter.....		192.559	98.209
Andre finansielle omkostninger.....		-19.922.282	-9.709
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-29.359.087</b>	<b>113.087</b>
Skat af årets resultat.....	2	6.454.872	-24.880
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	3	<b>-22.904.215</b>	<b>88.207</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		567.000.000	600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	567.000.000	600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>567.000.000</b>	<b>600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		420.443	656
Tilgodehavende A.E. Stubkjær A/S.....		2.269.717	2.003
Andre tilgodehavender.....		53.383	10
Tilgodehavende selskabsskat.....		697.298	1.701
Periodeafgrænsningsposter.....	5	12	1
Tilgodehavender.....		3.440.853	4.371
Likvide beholdninger.....		2.284.142	2.726
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.724.995</b>	<b>7.097</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>572.724.995</b>	<b>607.097</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....	6	15.000.000	15.000
Overført resultat.....		224.946.332	247.850
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>239.946.332</b>	<b>262.850</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	7	37.299.060	44.325
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>37.299.060</b>	<b>44.325</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		265.348.000	261.299
Gæld til pengeinstitutter.....		11.608.731	20.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	8	<b>276.956.731</b>	<b>281.940</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		6.000.000	6.000
Modtagne forudbetalinger.....		2.221.286	2.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		323.237	216
Anden gæld.....		9.978.349	9.658
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.522.872</b>	<b>17.982</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>295.479.603</b>	<b>299.922</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>572.724.995</b>	<b>607.097</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	15.000.000	247.850.547	262.850.547
Forslag til resultatdisponering, jf. note 3.....		-22.904.215	-22.904.215
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>15.000.000</b>	<b>224.946.332</b>	<b>239.946.332</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> tkr.
Årets resultat .....	-22.904.215	88.207
Værdireguleringer investeringsejendomme tilbageført.....	33.000.000	-1.000
Regulering af finansielle poster.....	0	-98.208
Skat af årets resultat tilbageført.....	-6.454.872	24.880
Betalt selskabsskat.....	433.074	-25.825
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-256.829	-1.322
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	723.970	-2.044
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>4.541.128</b>	<b>-15.312</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provenu ved langfristet lånoptagelse.....	265.348.000	261.299
Afdrag på lån og låneindfrielse.....	-270.331.482	-269.349
Kredit i pengeinstitut.....	0	26.641
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	0	-1.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-4.983.482</b>	<b>17.591</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-442.354</b>	<b>2.279</b>
Likvider 1. januar.....	2.726.496	447
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>2.284.142</b>	<b>2.726</b>
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	2.284.142	2.726
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>2.284.142</b>	<b>2.726</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	651.087	761	
Pensioner.....	5.680	49	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.803	7	
	<b>663.570</b>	<b>817</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	570.702	24.555	
Regulering af udskudt skat.....	-7.025.574	325	
	<b>-6.454.872</b>	<b>24.880</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>3</b>
Overført resultat.....	-22.904.215	88.207	
	<b>-22.904.215</b>	<b>88.207</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		415.584.234	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>415.584.234</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		184.415.766	
Årets værdireguleringer.....		-33.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		<b>151.415.766</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>567.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- udlejning	Erhvervs- udlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	514.000.000		53.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-38.000.000		5.000.000

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsejendommene omfatter en ejendom beliggende i Aarhus med lejeboliger og erhvervslejemål i form af retail, cafe og kontor. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast, i et normalår for lejeboligerne i Aarhus, er vurderet i niveauet 21,1 - 21,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 4,25 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervslejemålene i Aarhus er vurderet i niveauet 2,9 - 3,1 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,50 - 6,00 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

	2023 kr.	2022 tkr.
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Omkostninger .....	12	1
	<b>12</b>	<b>1</b>

5

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

#### Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 15.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	15.000.000	15.000
	<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>

6

#### Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.

	2023 kr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	44.324.634	44.000
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-7.025.574	325
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>37.299.060</b>	<b>44.325</b>

7

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2022	
				gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	265.348.000		0	265.348.000	261.299.000
Gæld til pengeinstitutter.....	17.608.731	6.000.000		0	26.641.213
	<b>282.956.731</b>	<b>6.000.000</b>		<b>265.348.000</b>	<b>287.940.213</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 265,3 mio. kr., er der givet pant i investerings-					
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 567 mio. kr.					
Der er herudover noteret ejerpant i investeringsejendommen for nom. 30 mio. kr. til					
sikkerhed for bankgæld, der på statutidspunktet udgør 17,6 mio. kr. Herudover er der					
tinglyst anden hæftelse i investeringsejendommen for 10 tkr. til ejerforening.					
 <b>Nærtstående parter</b>					 <b>11</b>
Virksomhedens nærtstående parter omfatter Stubkjær Ejendomme ApS og A. Enggaard					
Holding A/S.					
 <b>Bestemmende indflydelse</b>					
Ingen parter har bestemmende indflydelse.					
 <b>Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med</b>					
Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter koncernforbundne					
selskaber til Stubkjær Ejendomme ApS og A. Enggaard Holding A/S samt selskabernes					
bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede					
familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte					
personkreds har væsentlige interesser.					
 <b>Transaktioner med nærtstående parter</b>					
Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige					
vilkår.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.E. Stubkjær 9 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Selskabet er overgået fra at aflægge årsrapporten efter regnskabsklasse B til regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Ændringen i regnskabsklasse har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, idet selskabet tidligere havde tilvalgt visse bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C. Ændringer påvirker derfor heller ikke resultat, balancesum eller egenkapital i hverken indeværende eller foregående regnskabsår. Ændringen har alene haft betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten samt præsentation af 5 års hoved- og nøgletal for koncernen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste og -tab i den eksterne årsrapport omfatter indtægter samt salg, ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.