



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

**AALBORG HOTEL APARTMENTS APS**

**ØSTRE ALLE 102, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2022

---

Ole Ravn Andersen

**CVR-NR. 38 26 64 62**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Aalborg Hotel Apartments ApS Østre Alle 102 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 26 64 62 Stiftet: 13. december 2016 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Ravn Andersen Thomas Kristensen Annette Koch Byrdal
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Tankedraget 25 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Aalborg Hotel Apartments ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. marts 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ole Ravn Andersen

\_\_\_\_\_  
Thomas Kristensen

\_\_\_\_\_  
Annette Koch Byrdal

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Aalborg Hotel Apartments ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Aalborg Hotel Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 1. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af hotellejligheder, køb, salg og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.767 tkr. mod 3.076 tkr. sidste år. Årets ordinære resultat efter skat udgør 7.196 tkr. mod 12.885 tkr. sidste år.

Det er ledelsens vurdering, at indtjeningen i 1. halvår af 2021 har været negativt påvirket af Covid-19 situationen.

I juni blev hotellets booking-portal ramt af et hacker-angreb, som lagde hotellets bookingsystemer ned. Hos Aalborg Hotel Apartments har nedbruddet blandt andet betydet, at det har været umuligt for gæster, at booke overnatninger i en periode på 10 dage. Det er ledelsens vurdering, at hacker-angrebet har haft en negativ påvirkning på selskabets resultat i juni og juli måned.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Det er ledelsens vurdering, at selskabets indtjening i 2022 vil blive mindre påvirket af Covid-19 situationen, end tilfældet var i 2021.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	2	<b>5.766.643</b>	<b>3.075.883</b>
Personaleomkostninger.....	3	-1.208.967	-1.179.826
Af- og nedskrivninger.....		-642.697	-456.121
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.765.784	16.153.645
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>10.680.763</b>	<b>17.593.581</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.451.533	-1.068.530
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.229.230</b>	<b>16.525.051</b>
Skat af årets resultat.....	4	-2.033.444	-3.639.704
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>7.195.786</b>	<b>12.885.347</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		7.195.786	12.885.347
<b>I ALT</b> .....		<b>7.195.786</b>	<b>12.885.347</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		4.683.629	5.326.327
Investeringsjendomme.....		90.040.202	83.274.418
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>94.723.831</b>	<b>88.600.745</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>94.723.831</b>	<b>88.600.745</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		715.235	271.949
Periodeafgrænsningsposter.....		141.455	40.645
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>856.690</b>	<b>312.594</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>10.921</b>	<b>16.400</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>867.611</b>	<b>328.994</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>95.591.442</b>	<b>88.929.739</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		450.279	-462.438
Overført resultat.....		23.775.070	16.579.284
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>24.275.349</b>	<b>16.166.846</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		6.844.507	4.553.630
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.844.507</b>	<b>4.553.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		34.957.887	36.329.128
Gæld til pengeinstitutter.....		2.989.962	3.986.616
Gældsbreve.....		20.812.582	20.108.773
Afledte finansielle instrumenter.....	6	562.743	1.608.520
Feriepengeindefrysning.....		38.675	38.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>59.361.849</b>	<b>62.071.712</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.406.208	1.391.097
Gæld til pengeinstitutter.....		2.903.998	3.012.477
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		173.477	51.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		211.590	145.242
Afledte finansielle instrumenter.....	6	125.320	249.693
Anden gæld.....		289.144	1.287.998
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.109.737</b>	<b>6.137.551</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>64.471.586</b>	<b>68.209.263</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>95.591.442</b>	<b>88.929.739</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-462.438	16.579.284	16.166.846
Forslag til resultatdisponering.....			7.195.786	7.195.786
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		1.170.150		1.170.150
<b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b>		<b>-257.433</b>		<b>-257.433</b>
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>450.279</b>	<b>23.775.070</b>	<b>24.275.349</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre driftsindtægter</b>			<b>1</b>
<b>Særlige poster</b>			<b>2</b>
Særlige poster vedr. andre driftsindtægter omfatter modtagne kompensationer i forbindelse med statens Covid-19 kompensationsordninger.			
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>3</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	1.096.173	1.081.676	
Pensioner.....	48.672	44.928	
Andre omkostninger til social sikring.....	26.091	18.203	
Andre personaleomkostninger.....	38.031	35.019	
	<b>1.208.967</b>	<b>1.179.826</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	2.290.877	3.509.273	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-257.433	130.431	
	<b>2.033.444</b>	<b>3.639.704</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	6.173.478	61.496.240	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>6.173.478</b>	<b>61.496.240</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	847.152	0	
Årets afskrivninger .....	642.697	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>1.489.849</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	21.778.178	
Årets værdireguleringer.....	0	6.765.784	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>28.543.962</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>4.683.629</b>	<b>90.040.202</b>	
<i>Dagsværdiopgørelse</i>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Hotel- lejligheder	
Dagsværdi 31. december 2021.....		90.040.202	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		6.765.784	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

##### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme, beliggende i Aalborg, hvor der er udlejning af hotellejligheder. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet på baggrund af ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er endvidere korrigeret for omkostninger til indretning og tomgang mv.

Det forventede driftsafkast i et normalår for investeringsejendommene er vurderet i niveauet 5.200 - 5.400 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75 % - 6,25 %.

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

#### Afledte finansielle instrumenter

6

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået en aftale om renteswaps med restgæld på i alt 30.000 tkr. Renteswapsene sikrer en fast rente i niveauet 0,58 - 0,90 % p.a. Aftalerne om renteswapsene løber frem til udgangen af 2025 og 2030.

Renteswapsene er indgået som led i selskabets risikostyring med henblik på at reducere renterisikoen på finansieringen af selskabets ejendomsprojekt.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2021:	
Forpligtelser.....	688.063
	<b>688.063</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	912.717

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	36.364.095	1.406.208	30.090.602	37.720.225
Gæld til pengeinstitutter.....	3.989.962	1.000.000	0	4.986.616
Gældsbreve.....	20.812.582	0	0	20.108.773
Afledte finansielle instrumenter.....	688.063	125.320	149.427	1.858.213
Feriepengeindfrysning.....	38.675	0	0	38.675
	<b>61.893.377</b>	<b>2.531.528</b>	<b>30.240.029</b>	<b>64.712.502</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.076 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 90.040 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.660 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aalborg Hotel Apartments ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. 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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 - 10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.