

---

# *Nicolinehus A/S*

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 38 63 07 09

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2020

Christian Jul Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Nicolinehus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2020

## Direktion

Philip Torkild Foss  
direktør

## Bestyrelse

Peter Bohnsen  
formand

Kaj Atzen  
næstformand

Martin Busk

Hans-Henrik Horsted Eriksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nicolinehus A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nicolinehus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 30. april 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nicolinehus A/S Marselis Tværvej 4, 1. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 38 63 07 09 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Peter Bohnsen, formand Kaj Atzen Martin Busk Hans-Henrik Horsted Eriksen
<b>Direktion</b>	Philip Torkild Foss
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom, samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Efter lokalplanens godkendelse for Nicolinehus erhvervede selskabet primo 2019 grunden til opførelse af et kombineret bolig- og erhvervsbyggeri på Aarhus Ø.

Byggegruben er udført, og der er i løbet af året indgået totalentrepriseraftale med NCC Danmark A/S, som har overtaget projektledelsen.

Projektet er i god fremdrift og følger tidsplanen.

Salg og udlejningen af byggeriet udvikler sig stadig positivt, og der er indgået et betydeligt antal aftaler, som overstiger forventningerne på nuværende tidspunkt.

Byggeriet forventes afsluttet i 2022.

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser som forventet et underskud på TDKK -9.742, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 448.116.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Covid-19 pandemien har skabt væsentlig usikkerhed på bl.a. de finansielle markeder samt på ejendomsmarkedet. Dette kan påvirke selskabets indtjening negativt i den kommende tid. På længere sigt vurderes selskabets forretningsmodel imidlertid fortsat at være intakt.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejere har i løbet af 2019 fuldt ud indbetalt den planlagte indskudskapital.

Der er indgået aftaler med kreditinstitut og kapitalejere, der sikrer det fornødne kapitalberedskab til projektets gennemførelse.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Som følge af forøgede driftsomkostninger og finansielle omkostninger forventes der i 2020 et underskud, som er større end i 2019.



# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter statusdagen udbrudt en global pandemi af Covid-19. Det er ledelsens vurdering, at denne pandemi er en ikke-regulerende hændelse, og at følgerne heraf ikke påvirker aflæggelsen af regnskabet for 2019, herunder selskabets evne til at aflægge regnskabet efter going concern.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-8.806</b>	<b>-5.103</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44	-22
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.850</b>	<b>-5.125</b>
Finansielle omkostninger	2	-901	-3.666
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.751</b>	<b>-8.791</b>
Skat af årets resultat	3	9	1.050
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.742</b>	<b>-7.741</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-9.742	-7.741
		<b>-9.742</b>	<b>-7.741</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		156	200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>156</b>	<b>200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>156</b>	<b>200</b>
<b>Handelsejendomme</b>		<b>455.013</b>	<b>65.009</b>
Andre tilgodehavender		12.845	1
Selskabsskat		9	1.054
Periodeafgrænsningsposter		911	23
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.765</b>	<b>1.078</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.175</b>	<b>16.963</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>478.953</b>	<b>83.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>479.109</b>	<b>83.250</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		30.000	15.000
Overført resultat		418.116	-12.142
<b>Egenkapital</b>		<b>448.116</b>	<b>2.858</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.175	6.465
Deposita		1.015	1.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.190</b>	<b>7.465</b>
Kreditinstitutter		18.917	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628	17.465
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18.116
Anden gæld		258	37.221
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.803</b>	<b>72.927</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.993</b>	<b>80.392</b>
<b>Passiver</b>		<b>479.109</b>	<b>83.250</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>emission</u>	<u>resultat</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	
Egenkapital 1. januar	15.000	0	-12.142	2.858
Kontant kapitalforhøjelse	15.000	440.000	0	455.000
Årets resultat	0	0	-9.742	-9.742
Overført fra overkurs ved emission	0	-440.000	440.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>418.116</b>	<b>448.116</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	262	767
Andre finansielle omkostninger	<u>639</u>	<u>2.899</u>
	<b><u>901</u></b>	<b><u>3.666</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-9	-1.054
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>4</u>
	<b><u>-9</u></b>	<b><u>-1.050</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	10.175	6.465
Langfristet del	10.175	6.465
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>10.175</u></b>	<b><u>6.465</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.015	1.000
Langfristet del	1.015	1.000
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>1.015</u></b>	<b><u>1.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 550.000 (31. december 2018 TDKK 0), der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af TDKK:	455.013	0
Transport i entreprenør- og købesumsgarantier.		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2019 et udskudt skatteaktiv på TDKK 3.232 (31. december 2018 TDKK 1.119). Heraf er TDKK 0 indregnet i balancen (31. december 2018 TDKK 0).		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
I forbindelse med selskabets salg af lejligheder indgår deponeringskonti i virksomhedens likvide beholdninger på i alt TDKK:	10.175	6.465
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.		

## 6 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Bricks A/S	Aarhus



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nicolinehus A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Ejendomme

Ejendomme måles i to kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

#### *Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)*

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme. Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til handelsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til handelsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for handelsejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

### **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.

### **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 advokatomkostninger.

### **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.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.