

# **Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS**

Anker Heegaards Gade 2, 1., 1572 København V  
CVR-nr. 38 65 77 98

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.11.23

Anders Dorph Herbo  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS  
c/o Herbo-Administration A/S  
Anker Heegaards Gade 2, 1.  
1572 København V  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 38 65 77 98  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Anders Dorph Herbo

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 2. november 2023

**Direktionen**

Anders Dorph Herbo

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Sells Park ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Slagelse, den 2. november 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i Dianalund og omfatter en række private lejeboliger. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger, anvendt ved opgørelsen af dagsværdien, er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 5.782 henholdsvis øge denne med t.DKK 6.883, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 86.468 mod DKK 707.757 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.453.636.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 30.06.2023 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af de kortfristede gældsforpligtelser på t.DKK 14.702, udgør t.DKK 7.204 en byggekredit relateret til igangværende byggeprojekt indregnet under investeringsejendomme. Byggekreditten forventes konverteret til et langfristet prioritetslån ved afslutning af byggeprojektet.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, samt modtagne støtterklæringer fra selskabets kapitalejere om at opretholde lånefaciliteter samt i nødvendigt omfang at tilføre selskabet likviditet, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

## Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.696.795</b>	<b>1.628.834</b>
3	Personaleomkostninger	-15.036	-4.790
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.681.759</b>	<b>1.624.044</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.250	-13.249
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.668.509</b>	<b>1.610.795</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	175.000	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.843.509</b>	<b>1.610.795</b>
4	Finansielle omkostninger	-1.732.653	-703.413
	<b>Resultat før skat</b>	<b>110.856</b>	<b>907.382</b>
5	Skat af årets resultat	-24.388	-199.625
	<b>Årets resultat</b>	<b>86.468</b>	<b>707.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	86.468	707.757
	<b>I alt</b>	<b>86.468</b>	<b>707.757</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	81.119.333	68.168.669
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	13.250
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>81.119.333</b>	<b>68.181.919</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>81.119.333</b>	<b>68.181.919</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	132.192	96.432
	Andre tilgodehavender	96.457	335.859
	Periodeafgrænsningsposter	63.290	43.655
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>291.939</b>	<b>475.946</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>431.588</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>723.527</b>	<b>475.946</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>81.842.860</b>	<b>68.657.865</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.403.636	5.317.168
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.453.636</b>	<b>5.367.168</b>
7	Hensættelser til udskudt skat	611.341	586.953
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>611.341</b>	<b>586.953</b>
8	Gæld til kreditinstitutter	51.132.431	31.622.681
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.628.764	6.370.112
8	Selskabsskat	0	118.196
8	Anden gæld	3.314.382	3.185.056
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>61.075.577</b>	<b>41.296.045</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.312.966	1.091.209
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.204.463	17.579.898
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.915	135.077
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.494.164	492.044
	Selskabsskat	118.196	376.145
	Anden gæld	2.393.602	1.733.326
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.702.306</b>	<b>21.407.699</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>75.777.883</b>	<b>62.703.744</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>81.842.860</b>	<b>68.657.865</b>
9	Oplysninger om dagsværdi		
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	50.000	5.317.168	5.367.168
Forslag til resultatdisponering	0	86.468	86.468
Saldo pr. 30.06.23	50.000	5.403.636	5.453.636

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 30.06.2023 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af de kortfristede gældsforpligtelser på t.DKK 14.702, udgør t.DKK 7.204 en byggekredit relateret til igangværende byggeprojekt indregnet under investeringsejendomme. Byggekreditten forventes konverteret til et langfristet prioritetslån ved afslutning af byggeprojektet.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, samt modtagne støtterklæringer fra selskabets kapitalejere om at opretholde lånefaciliteter samt i nødvendigt omfang at tilføre selskabet likviditet, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret i Dianalund omfatter en række private lejeboliger. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger, anvendt ved opgørelsen af dagsværdien, er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 5.782 henholdsvis øge denne med t.DKK 6.883, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger	14.575	4.347
Andre omkostninger til social sikring	461	443
I alt	15.036	4.790

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	286.216	266.055
Renteomkostninger i øvrigt	1.058.356	421.445
Øvrige finansielle omkostninger	388.081	15.913
Øvrige finansielle omkostninger	1.446.437	437.358
I alt	1.732.653	703.413

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

### 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	118.196
Årets regulering af udskudt skat	24.388	81.429
I alt	24.388	199.625

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	65.868.962	39.748
Tilgang i året	12.775.665	0
Kostpris pr. 30.06.23	78.644.627	39.748
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-26.498
Afskrivninger i året	0	-13.250
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-39.748
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	2.299.706	0
Dagsværdireguleringer i året	175.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	2.474.706	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	81.119.333	0
Årets renter indregnet i kostprisen	514.797	0

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen, som omfatter private boligudlejningsformål.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke-udlejede arealer. Tomgangen er skønnet til 3% baseret på den historiske tomgang for ejendommen. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Under investeringsejendomme indgår investeringsejendomme under opførelse med t.DKK 8.862, som i henhold til anvendt regnskabspraksis måles til kostpris, idet det ikke er muligt at fastsætte en pålidelig dagsværdi.

30.06.23	30.06.22
DKK	DKK

## 7. Udskudt skat

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Hensættelser til udskudt skat	611.341	586.953
-------------------------------	---------	---------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	613.857	577.350
Tilgodehavender	13.923	9.603
Skattemæssige underskud	-16.439	0

I alt	611.341	586.953
-------	---------	---------

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til kreditinstitutter	2.312.966	42.049.675	53.445.397	32.713.890
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.628.764	6.370.112
Selskabsskat	0	0	0	118.196
Anden gæld	0	0	3.314.382	3.185.056
I alt	2.312.966	42.049.675	63.388.543	42.387.254

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	81.119.333	81.119.333
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	175.000	175.000

Der henvises til note 6 for redegørelse over de primære forudsætninger, der ligger til grund for opgørelse af dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpandebrev på i alt t.DKK 64.800, der giver pant i investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 81.119. Ejerpandebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 60.819 t.DKK



## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme under opførelse måles tillige til kostpris, indtil aktivet er færdigbygget og klar til ibrugtagning, idet det ikke er muligt at fastsætte en pålidelig dagsværdi.

Færdigbyggede investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.