



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET ØSTERVANGSVEJ APS**  
**MARSELISBORG HAVNEVEJ 56 2., 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2020

---

Morten Lykke

## 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.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS Marselisborg Havnevej 56 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 01 40 92 Stiftet: 10. oktober 2017 Hjemsted: Aarhus C Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Lykke
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing
	Andelskassen Baneskellet 1 8830 Tjele
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Østervangsvej 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. august 2020

Direktion:

---

Morten Lykke

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS*

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

#### 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.

## 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.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til Skattestyrelsen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aarhus, den 14. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og udlejning af ejendomme til erhverv og primært bolig.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet anses for tilfredsstillende, da selskabet fortsat befinder sig i en opstartsfasen, hvor man i regnskabsåret har ombygget ejendomme, som derfor ikke før i 2020 er fuldt legebærende og deraf overskudsgivende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det er efter afslutning af regnskabsperioden ikke sket betydningsfulde begivenheder.

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-78.826</b>	<b>233.289</b>
Personaleomkostninger.....	1	-992.445	-1.189.052
Andre driftsomkostninger.....		-1.014.089	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.323.030	1.589.424
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>237.670</b>	<b>633.661</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	299.263	601.831
Andre finansielle indtægter.....	3	497.993	412.111
Andre finansielle omkostninger.....		-1.964.831	-1.102.376
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-929.905</b>	<b>545.227</b>
Skat af årets resultat.....	4	-456.025	456.025
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.385.930</b>	<b>1.001.252</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		299.263	601.831
Overført resultat.....		-1.685.193	399.421
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.385.930</b>	<b>1.001.252</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		28.190.365	21.920.383
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>28.190.365</b>	<b>21.920.383</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		999.171	21.665
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.181.253	1.929.496
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		4.870.575	4.390.575
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		262.884	271.534
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>8.313.883</b>	<b>6.613.270</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.504.248</b>	<b>28.533.653</b>
Varebeholdninger.....		2.700.000	3.404.614
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>2.700.000</b>	<b>3.404.614</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		806.822	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	456.025
Andre tilgodehavender.....		12.658	122.597
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.387	18.900
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>824.867</b>	<b>597.522</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>12.860</b>	<b>4.094</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.537.727</b>	<b>4.006.230</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.041.975</b>	<b>32.539.883</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.140.424	911.161
Overført resultat.....		243.901	1.859.095
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>1.434.325</b>	<b>2.820.256</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.335.074	9.617.285
Anden gæld.....		343.798	282.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>9.678.872</b>	<b>9.899.824</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	286.308	290.000
Gæld til pengeinstitutter.....		4.441.867	4.668.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.944	924.490
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	1.238.061
Anden gæld.....		24.033.992	12.542.626
Periodeafgrænsningsposter.....		106.667	156.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>28.928.778</b>	<b>19.819.803</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>38.607.650</b>	<b>29.719.627</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.041.975</b>	<b>32.539.883</b>
 Eventualposter mv.	 9		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 10		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)			
Løn og gager.....	977.700	1.175.318	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.258	11.785	
Andre personaleomkostninger.....	1.487	1.949	
	<b>992.445</b>	<b>1.189.052</b>	
 <b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-22.494	-22.918	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	321.757	624.749	
	<b>299.263</b>	<b>601.831</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	497.993	390.575	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	21.536	
	<b>497.993</b>	<b>412.111</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	456.025	-456.025	
	<b>456.025</b>	<b>-456.025</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2019.....		20.378.051	
Tilgang.....		3.946.950	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>24.325.001</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		1.589.425	
Årets opskrivninger .....		2.323.030	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>3.912.455</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		47.091	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>47.091</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>28.190.365</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

**Dagsværdi for bolig- / erhvervsejendomme**

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme beliggende i Jylland. Ejendommene er overvejende bolig, dog er en andel erhverv. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ejendomme under ombygning er jævnfør anvendt regnskabspraksis indregnet til kostpris.

Driftsafkast for de kommende 5 år er opgjort individuelt pr. ejendom, og bygger på en forudsætning om fuld udlejning med estimeret tomgangsleje.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,75-9,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25-9,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i områderne.

**Finansielle anlægsaktiver**

6

	Kapitalandele i dattervirksomh der	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019.....	40.000	1.000.000
Tilgang.....	1.000.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>1.040.000</b>	<b>1.000.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2019.....	-18.335	929.496
Udloddet resultat .....	0	-70.000
Årets resultat .....	-22.494	321.757
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>-40.829</b>	<b>1.181.253</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>999.171</b>	<b>2.181.253</b>
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2019.....	4.390.575	271.535
Tilgang.....	480.000	0
Afgang.....	0	-8.651
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>4.870.575</b>	<b>262.884</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>4.870.575</b>	<b>262.884</b>

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>7</b>
			Reserve for nettoopsk. efter indre			
		Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		50.000	911.161	1.859.094	2.820.255	
Forslag til resultatdisponering.....			299.263	-1.685.193	-1.385.930	
Overførsel af udbytte.....			-70.000	70.000		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>		<b>50.000</b>	<b>1.140.424</b>	<b>243.901</b>	<b>1.434.325</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>8</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	9.621.382	286.308	7.977.209	9.907.285	290.000	
Anden gæld.....	343.798	0	0	282.539	0	
	<b>9.965.180</b>	<b>286.308</b>	<b>7.977.209</b>	<b>10.189.824</b>	<b>290.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet har indgået en leasingaftale på leasing af en bil. Restløbetiden på leasingaftalen er pr. statusdag 5 måneder. Den månedlige leasingydelse er 8.310 tkr.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet underpant i ejerpantebreve på i alt 2.505 tkr. i grunde og bygninger og varelager med bogført værdi 5.462 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i nom. 1.000.000 aktier i A/S Fakta Randers Møn, hvis bogførte værdi udgør 2.181 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpantebrev på i alt 10.500 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi 16.641 tkr.						
Selskabet indestår som pro rata hæftende selvskyldnerkautionist over for Den Jyske Sparekassens engagement med A/S Fakta Randers - Møn. Kautionen kan højst gøres gældende med 20 % af gælden inkl. renter mv. 20 % af gælden udgør ca. 2,7 mio. kr. ultimo 2019.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervangsvej ApS for 2019 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Tilgodehavender

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

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.