



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CARDEL EJENDOMME APS**  
**RYTTERGADE 12B, 1., 5000 ODENSE C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Thomas Cardel

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Cardel Ejendomme ApS Ryttergade 12B, 1. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 39 06 41 46 Stiftet: 30. oktober 2017 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Cardel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Dannebrogsgade 1 5000 Odense C  Nordea

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cardel Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2023

Direktion:

---

Thomas Cardel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Cardel Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cardel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### **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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Odense, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34505

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i året væsentligt påvirket af ekstraordinær vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme, grundet udskiftning til varmepumper som følge af høje gaspriser.

Selskabet har pr. 31. december 2022 25 ejendomme, mod 27 ejendomme pr. 31.12.2021, og udgifter til el, vand og varme udgør 2,1 mio. kr. i 2022, imod 1,2 mio. kr. i 2021, selskabet har dermed været påvirket negativt af ekstraordinære høje energiodgift med i alt 0,9 mio. i 2022, hvilket påvirker årets driftsresultats negativt.

### Kapitalforhold og likviditet

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud på 5,3 mio. kr. og en støtteerklæring fra Cardel Ej. og Projekt ApS, hvori Cardel Ej. og Projekt ApS erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets kapitalberedskab.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>2.916.960</b>	<b>3.421.502</b>
Personaleomkostninger.....	2	-1.651.131	-1.105.341
Af- og nedskrivninger.....		-75.042	-106.148
Tab ved salg af ejendomme.....		-699.344	-3.914.795
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.346.410	-1.985.900
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-854.967</b>	<b>-3.690.682</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	850.742	160.456
Andre finansielle omkostninger.....	4	-814.646	-834.914
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-818.871</b>	<b>-4.365.140</b>
Skat af årets resultat.....	5	187.802	786.334
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-631.069</b>	<b>-3.578.806</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-631.069	-3.578.806
<b>I ALT</b> .....		<b>-631.069</b>	<b>-3.578.806</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		37.522	112.564
Investeringsjendomme.....		29.648.990	26.784.906
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>29.686.512</b>	<b>26.897.470</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		49.632	49.632
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>49.632</b>	<b>49.632</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.736.144</b>	<b>26.947.102</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		383.864	79.700
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		34.262	4.178.637
Andre tilgodehavender.....		11.000	11.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>429.126</b>	<b>4.269.337</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>646.261</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>429.126</b>	<b>4.915.598</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.165.270</b>	<b>31.862.700</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		15.375.921	10.706.990
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.425.921</b>	<b>10.756.990</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.663.631	2.131.867
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.663.631</b>	<b>2.131.867</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.458.623	7.767.160
Gæld til pengeinstitutter.....		1.952.456	2.820.284
Anden gæld.....		994.200	927.000
Deposita.....		1.120.161	579.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>9.525.440</b>	<b>12.093.744</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		197.864	265.745
Gæld til pengeinstitutter.....		945.139	779.826
Modtagne forudbetalinger salg af ejendomme.....		0	634.390
Forudbetalt husleje.....		381.864	402.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		94.705	106.404
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9	445.227	0
Gæld til associerede virksomheder.....	10	0	3.139.411
Selskabsskat.....		112.434	196.010
Anden gæld.....		1.373.045	1.355.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.550.278</b>	<b>6.880.099</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.075.718</b>	<b>18.973.843</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.165.270</b>	<b>31.862.700</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Likviditet og kapitalforhold	13		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	10.706.990	10.756.990
Forslag til resultatdisponering.....		-631.069	-631.069
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitaltilskud.....		5.300.000	5.300.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>15.375.921</b>	<b>15.425.921</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har i året afholdt omkostninger vedrørende ansatte, advokat mv. for det koncerntilknyttede selskab, de faktiske omkostninger er viderefaktureret til det tilknyttede selskab.			
Koncernintern fakturering af omkostninger.....	1.500.000	0	
	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	kr.	kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	4	
Løn og gager.....	1.510.138	1.057.303	
Pensioner.....	19.500	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	21.969	13.537	
Andre personaleomkostninger.....	99.524	34.501	
	<b>1.651.131</b>	<b>1.105.341</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37.473	85.137	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	813.269	75.319	
	<b>850.742</b>	<b>160.456</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	223.835	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	590.811	834.914	
	<b>814.646</b>	<b>834.914</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	280.434	340.010	
Regulering af udskudt skat.....	-468.236	-1.126.344	
	<b>-187.802</b>	<b>-786.334</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	683.540	17.207.167	
Tilgang.....	0	7.628.611	
Afgang.....	0	-2.711.226	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>683.540</b>	<b>22.124.552</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	570.976	0	
Årets afskrivninger .....	75.042	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>646.018</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	9.577.739	
Årets værdireguleringer.....	0	-1.346.410	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-706.891	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>7.524.438</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>37.522</b>	<b>29.648.990</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		29.648.990	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.346.410	

NOTER

Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

6

**Dagsværdi for boligejendomme udlejet som samlede ejendomme**

Boligejendommene består af udlejningsejendomme på Fyn.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 492 tkr. samlet set for de 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 900 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 75 kr. pr. kvadratmeter Der er derudover administrationsomkostninger pr. lejemål på 7.300 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på fyn.

**Dagsværdi for boligejendomme udlejet som værelser**

Boligejendommene udlejet som værelser består af 20 udlejningsejendomme på fyn.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 2.615 tkr. samlet set for de 20 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 900 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 100 kr. pr. kvadratmeter Der er derudover administrationsomkostninger pr. lejemål på 7.300 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 11,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 11,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på fyn.

**Finansielle anlægsaktiver**

7

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	49.632
Kostpris 31. december 2022.....	49.632
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>49.632</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.656.487	197.864	5.238.086	8.032.905	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.822.456	870.000	0	3.300.284	
Anden gæld.....	1.350.600	356.400	0	1.059.000	
Deposita.....	1.120.161	0	1.120.161	579.300	
	<b>10.949.704</b>	<b>1.424.264</b>	<b>6.358.247</b>	<b>12.971.489</b>	
 <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>					 <b>9</b>
 <b>Gæld til associerede virksomheder</b>					 <b>10</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>11</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 82 tkr. i opsigelsesperioden.					
Selskabet har indgået leasing forpligtelser, der årligt udgør 75 t.kr.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>12</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på 5.656 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 17.439 t.kr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8.246 t.kr., der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 18.154 t.kr.					
Til sikkerhed for Cardel Ejd & Projekt ApS pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 450 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 1.217 t.kr.					
 <b>Likviditet og kapitalforhold</b>					 <b>13</b>
Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud på 5,3 mio. kr. og en støtteerklæring fra Cardel Ejd. og Projekt ApS, hvori Cardel Ejd. og Projekt ApS erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets kapitalberedskab.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Cardel Ejendomme ApS for 2022 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****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. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

**Andre driftsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**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..... 3-10 år 0 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 anskaffessummen 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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 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.

## 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 acontoskatter.

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.