

## **Østergade Taulov ApS**

Egegårdsvej 20, 5260 Odense S

**CVR-nr. 39 81 69 62**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

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

---

Dan Svenningsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Østergade Taulov 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 og 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. august 2023

### Direktion

Dan Svenningsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Østergade Taulov ApS*

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østergade Taulov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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

### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har som følge af den i ledelsesberetningen omtalte besvigelsessag indberettet fejlagtige momsangivelser til Skattestyrelsen i strid med momsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar som følge af forholdet. Forholdet er bragt til ophør gennem efterangivelser og er afregnet til Skattestyrelsen.

### Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på t.kr. 481 hos et tidligere medlem af ledelsen, hvilket er i strid med selskabslovens § 210. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Tilgodehavendet er opstået som følge af underslæb. Der henvises til ledelsesberetningen.

### Overtrædelse af bogføringsloven

Som følge af den i ledelsesberetningen omtalte besvigelsessag har der i bogføringen været foretaget posteringer i strid med bogføringsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar som følge af forholdet. Efter regnskabsårets udløb har der været foretaget en korrektion af bogholderiet, hvorved forholdet er bragt i orden.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense, den 30. august 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

Henrik Meng Funch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44119

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Østergade Taulov ApS Egegårdsvej 20 5260 Odense S
	CVR-nr.: 39 81 69 62
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 28. august 2018
	Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Dan Svenningsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, investering, drift, udlejning og administration af fast ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.036.083, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 31.826.269.

Efter afslutningen af regnskabsåret er det konstateret, at en betroet medarbejder i koncernen har foretaget manipulation med momsindberetninger, dokumentfalsk samt underslæb, hvilket har medført, at han er blevet bortvist. Efter balancedagen har koncernen gennemgået en omfattende oprydning, hvorved forholdene er korrigeret og berigtiget med relevante myndigheder.

### *Finansiering*

Selskabet har modtaget koncerntilskud på t.kr. 20.853.

### *Korrektioner primobalance*

Korrektionerne i bogholderiet som følge af ovennævnte oprydning har medført væsentlige ændringer af sammenligningstallene i årsrapporten. Der henvises til omtale i anvendt regnskabspraksis.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.124.937</b>	<b>2.390</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-702.522	4.380
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.422.415</b>	<b>6.770</b>
Finansielle omkostninger	2	-812.051	-689
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.610.364</b>	<b>6.081</b>
Skat af årets resultat	3	-574.281	-1.429
<b>Årets resultat</b>		<b>2.036.083</b>	<b>4.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.036.083	4.652
		<b>2.036.083</b>	<b>4.652</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	113.500.000	106.325
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>113.500.000</b>	<b>106.325</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>113.500.000</b>	<b>106.325</b>
Andre tilgodehavender		133.076	5.526
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	438
Periodeafgrænsningsposter		53.170	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>186.246</b>	<b>5.964</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.103</b>	<b>547</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>214.349</b>	<b>6.511</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>113.714.349</b>	<b>112.836</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		31.776.269	8.887
<b>Egenkapital</b>		<b>31.826.269</b>	<b>8.937</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.495.102	2.371
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.495.102</b>	<b>2.371</b>
Gæld til realkreditinstitutter		69.168.688	70.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.297
Deposita		1.981.460	1.169
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>71.150.148</b>	<b>77.879</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.266.621	1.287
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.191	744
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.668	2.051
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.000.000	1.082
Skyldigt sambeskatningsbidrag		449.734	171
Anden gæld		5.412.616	18.314
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.242.830</b>	<b>23.649</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>79.392.978</b>	<b>101.528</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>113.714.349</b>	<b>112.836</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	6.960.432	7.010.432
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	1.926.520	1.926.520
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	8.886.952	8.936.952
Årets resultat	0	2.036.083	2.036.083
Tilskud fra koncern	0	20.853.234	20.853.234
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>31.776.269</b>	<b>31.826.269</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	218.954	0
Andre finansielle omkostninger	593.097	689
	<b>812.051</b>	<b>689</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	449.734	171
Årets udskudte skat	124.547	1.258
	<b>574.281</b>	<b>1.429</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		98.211.856
Tilgang i årets løb		7.877.524
Kostpris 31. december		106.089.380
Værdireguleringer 1. januar		8.113.142
Årets værdireguleringer		-702.522
Værdireguleringer 31. december		7.410.620
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>113.500.000</b>
I anskaffelsessum er der indregnet finansieringsomkostninger med		378.045

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme består af etape 1 bestående af 31 rækkehuse på i alt 2.904 kvm, samt etape 2 bestående af 30 rækkehuse under opførelse på egen grund på i alt 2.386 kvm.

Grundareal udgør 39.698 kvm.

Investeringsejendommene er beliggende i Taulov i Fredericia. De opførte investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt i intervallet 4,25% - 5,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	126.600.000	113.500.000	102.900.000
Ændring i dagsværdi	13.100.000	0	-10.600.000

2022	2021
kr.	t.kr.

### 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet er opstået som følge af, at en tidligere betroet medarbejder har foretaget underslæb.

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	438
---	---	-----

#### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

##### Direktion

Udestående gæld	481.250	438
Nedskrivninger	481.250	0
Rentefod (%)	9,55%	10,05%



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	71.700.484	70.435.309	1.266.621	66.352.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.296.869	0	0	6.296.869
Deposita	1.169.600	1.981.460	0	0
	<b>79.166.953</b>	<b>72.416.769</b>	<b>1.266.621</b>	<b>72.649.085</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Amvest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 70.435 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 113.500.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Amvest ApS. Årsrapporten 2022 kan hentes hos Erhvervsstyrelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergade Taulov ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Korrektion af væsentlig fejl vedrørende tidligere år

Den omtalte besvigelssag i ledelsesberetningen har medført væsentlige ændringer af årets resultat og egenkapital sidste år og sammenligningstillene i balancen, herunder særligt mellemværender med koncernforbundne selskaber, selskabsdeltagere og ledelse.

Sammenligningstillene er ændret således:

Årets resultat før skat er positivt påvirket med t.kr. 2.587

Årets skat er negativt påvirket med t.kr. 660

Aktivmassen er øget med t.kr. 17.323

Egenkapitalen er øget med t.kr. 1.927

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, herunder omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forbrugsafgifter samt forsikring mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav baseret på markedsstatistikken danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme"

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.