

## Gode Ejendomme A/S

Stationsvej 34A

4293 Dianalund

CVR-nr. 40337539

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. februar 2024

---

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12
Anvendt regnskabspraksis .....	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Gode Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 23. februar 2024

### **Direktion**

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Morten Schultz Sakariassen  
Formand

Kassia Rudzka Andersen  
Medlem

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Gode Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gode Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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. 30. september 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisorers 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 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.

#### 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\*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 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.

Vallensbæk Strand, den 23. februar 2024

### Sønderup I/S

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 31824559

Christian Hjortshøj  
Statsautoriseret revisor  
mne34485

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Gode Ejendomme A/S Stationsvej 34A 4293 Dianalund
CVR-nr.	40337539
Stiftelsesdato	11. marts 2019
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Morten Schultz Sakariassen Kassia Rudzka Andersen Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen, Direktør
<b>Direktion</b>	Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen
<b>Revisor</b>	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 461.494, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 88.018.154, og en egenkapital på kr. 20.854.122.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.171.592</b>	<b>4.102.765</b>
Af- og nedskrivninger		-22.381	-22.381
Andre driftsomkostninger	1	-270.050	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-279.391	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.599.770</b>	<b>4.080.384</b>
Andre finansielle indtægter		13.723	5.156
Finansielle omkostninger	2	-2.933.581	-2.160.991
<b>Resultat før skat</b>		<b>679.912</b>	<b>1.924.550</b>
Skat af årets resultat		-218.418	-524.913
<b>Årets resultat</b>		<b>461.494</b>	<b>1.399.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		461.494	1.399.637
<b>Resultatdisponering</b>		<b>461.494</b>	<b>1.399.637</b>



**Balance 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.683	82.064
Investeringsjendomme	3	84.362.173	79.511.761
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>84.421.856</b>	<b>79.593.825</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>84.421.856</b>	<b>79.593.825</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.094.270	214.317
Andre tilgodehavender		704.549	1.521.276
Periodeafgrænsningsposter		19.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.817.820</b>	<b>1.735.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.778.479</b>	<b>53.547</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.596.299</b>	<b>1.789.141</b>
<b>Aktiver</b>		<b>88.018.155</b>	<b>81.382.965</b>

**Balance 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		20.454.121	19.992.628
<b>Egenkapital</b>		<b>20.854.121</b>	<b>20.392.628</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.536.646	4.596.613
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.536.646</b>	<b>4.596.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.836.593	27.266.063
Gæld til kapitalinteresser		22.158.982	22.955.533
Selskabsskat		226.385	402.711
Anden gæld		0	620.939
Deposita		2.520.907	2.102.026
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>59.742.867</b>	<b>53.347.272</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		785.000	1.011.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser		865.931	56.656
Gæld til kapitalinteresser		472.870	351.631
Selskabsskat		396.590	464.220
Anden gæld		57.830	563.929
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		300.000	599.000
Periodeafgrænsningsposter		6.299	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.884.520</b>	<b>3.046.453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>62.627.388</b>	<b>56.393.725</b>
<b>Passiver</b>		<b>88.018.155</b>	<b>81.382.965</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	400.000	19.992.627	20.392.627
Årets resultat	0	461.494	461.494
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>20.454.121</b>	<b>20.854.121</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelse.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af investeringsejendom	270.050	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>270.050</b>	<b>0</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra kapitalinteresser	458.213	540.742
Andre finansielle omkostninger	2.475.368	1.620.248
	<b>2.933.581</b>	<b>2.160.990</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	58.330.631	49.420.396
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.449.853	8.910.235
Afgang i årets løb	-320.050	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.460.434</b>	<b>58.330.631</b>
Opskrivninger primo	21.181.130	21.181.130
Årets opskrivninger	-279.391	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>20.901.739</b>	<b>21.181.130</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>84.362.173</b>	<b>79.511.761</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af normalindtjeningsmodellen.

Selskabets investeringsejendomme udgøres primært af ejendomme til privatbeboelse (ca. 95 %) og til erhvervmæssig benyttelse (ca. 5 %).

Investeringsejendommene omfatter 77 lejemål, fordelt således:

- 10 ejerboliger på Midt & østsjælland
- 34 ejerboliger på Lolland & Falster
- 33 ejerboliger på Vestsjælland

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør mellem 5,0 - 7,5 % pr. 30.09.2023 (5,25 - 7,5 % pr. 30.09.2022). En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5 % og -0,5 % ville i regnskabsåret 2022/23 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på henholdsvis t.kr -7.360 og t.kr 8.150.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger delvis på subjektive skøn.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.836.593	785.000	31.829.775
Gæld til kapitalinteresser	22.158.982	0	22.158.982
Selskabsskat	226.385	0	0
Deposita	2.520.907	0	0
	<b>59.742.867</b>	<b>785.000</b>	<b>53.988.757</b>

## Noter

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, er der givet pant i ejendommen:  
Ejbyvej 62A - Ejby By, matrikel nr. 0005a  
nom t.kr 12.740

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, er der givet pant i ejendommen:  
Rønnebærvej 2-6 - Saksøbing  
nom t.kr 7.940

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, er der givet pant i ejendommen:  
Stationsvej 34A - Dianalund, matrikel 53g  
nom t.kr 4.270.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, er der givet pant i ejendommen:  
Bjergstedvej 1A - Snertinge, matrikel 3b  
nom t.kr 2.390

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, er der givet pant i ejendommen:  
Bjergstedvej 2A - Snertinge, matrikel 8d  
nom t.kr 3.187.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinsitutter, er der givet pant i ejendommene:

Adelgade 105 - Præstrø, matrikel: 58  
Dr. Sellsvej 16B - Tersløse, matrikel 25g  
Lollands Centret 4 - Maribo, matrikel 79a  
Lollands Centret 8 - Maribo, matrikel 79a  
Lollands Centret 32 - Maribo, matrikel 79a  
Rønnebærvej 6 - Saksøbing, matrikel 168p  
Skoleparken 8 - Vordingborg, matrikel 19aq  
Skoleparken 10 - Vordingborg, matrikel 19ar  
Torebyvej 23A - Toreby, matrikel 80b  
Parkvej 10 - Næstved, matrikel 5gt  
Solvej 59 - Nykøbing F, matrikel 1234f  
Sønderparken 2 - Maribo, matrikel 118c  
Sønderparken 6 - Maribo, matrikel 118c  
Sønderparken 12 - Maribo, matrikel 140c  
Sønderparken 14 - Maribo, matrikel 140c  
Brovejen 21 - Maribo, matrikel 8c  
Suhrsvej 23, st. mf. - Korsør, matrikel 275c  
Suhrsvej 23, 2. tv. - Korsør, matrikel 275c  
Suhrsvej 23, 2. mf. - Korsør, matrikel 275c  
nom t.kr 8.309.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i ejendommen:  
Ejbyvej 62A - Ejby By, matrikel 0005a  
nom. t.kr 1.680.

## Noter

### 6. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 30. september 2023	84.362.173
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	-279.391
Dagsværdiniveau	3

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gode Ejendomme A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.