



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

**EJENDOMSELSKABET MERC A/S**  
**C/O TLK EJENDOMSADMINISTRATION, BALTICAGADE 15 1., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2019 - 30. APRIL 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juli 2020

---

Gabriel Rohde

## 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. maj 2019 - 30. april 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Merc A/S c/o TLK ejendomsadministration Balticagade 15 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 47 23 82 18 Stiftet: 16. april 1973 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. maj 2019 - 30. april 2020
<b>Bestyrelse</b>	Gabriel Rohde, formand Preben Kjær Pedersen Trine Jytte Pedersen Lena Kirsten Stauner Rohde
<b>Direktion</b>	Preben Kjær Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Advokaterne i Jyllandsgården A/S Frederiksgade 72 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Ejendomsselskabet Merc 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. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. juni 2020

Direktion:

---

Preben Kjær Pedersen

Bestyrelse:

---

Gabriel Rohde  
Formand

---

Preben Kjær Pedersen

---

Trine Jytte Pedersen

---

Lena Kirsten Stauner Rohde

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Merc A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Merc A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, 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. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 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 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.

Aarhus, den 29. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 3 boligejendomme, 3 udlejede beboelseslejligheder samt en erhvervslejlighed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.814.905</b>	<b>558.451</b>
Personaleomkostninger.....	1	-646.250	-571.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		874.894	-2.372.438
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.043.549</b>	<b>-2.385.153</b>
Indtægter af kapitalandele.....	2	1.158.235	271.325
Indtægter af værdipapirer.....		3.749.957	1.798.905
Finansielle indtægter.....		19.031	140.624
Finansielle omkostninger.....		-299.516	-484.930
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.671.256</b>	<b>-659.229</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.062.143	272.941
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.609.113</b>	<b>-386.288</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for året.....		1.600.000	1.200.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.158.235	271.325
Overført resultat.....		2.850.878	-1.857.613
<b>I ALT</b> .....		<b>5.609.113</b>	<b>-386.288</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		97.651.252	95.740.564
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>97.651.252</b>	<b>95.740.564</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		3.900.517	2.942.282
Andre værdipapirer.....		15.039.852	11.911.645
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	28.137
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>18.940.369</b>	<b>14.882.064</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>116.591.621</b>	<b>110.622.628</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	200.000
Andre tilgodehavender.....		0	4.047.015
Tilgodehavende selskabsskat.....		56.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		25.942	26.709
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>81.942</b>	<b>4.273.724</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>6.029.730</b>	<b>2.456.486</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.111.672</b>	<b>6.730.210</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>122.703.293</b>	<b>117.352.838</b>

**BALANCE 30. APRIL**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> kr.
Aktiekapital.....		5.500.000	5.500.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		1.900.517	942.282
Overført overskud.....		46.387.083	43.336.205
Forslag til udbytte.....		1.600.000	1.200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>55.387.600</b>	<b>50.978.487</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		13.673.018	12.784.983
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.673.018</b>	<b>12.784.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		51.308.452	51.517.367
Modtagne forudbetalinger.....		760.380	799.396
Huslejedeposita.....		828.294	835.639
Selskabsskat.....		133.108	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>53.030.234</b>	<b>53.152.402</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	208.301	210.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		205.522	102.382
Selskabsskat.....		0	1
Anden gæld.....		198.618	124.567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>612.441</b>	<b>436.966</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>53.642.675</b>	<b>53.589.368</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>122.703.293</b>	<b>117.352.838</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018/19: 2)			
Løn og gager.....	646.250	571.982	
Pensioner.....	0	-816	
	<b>646.250</b>	<b>571.166</b>	
<b>Indtægter af kapitalandele</b>			<b>2</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	1.158.235	271.325	
	<b>1.158.235</b>	<b>271.325</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	174.108	0	
Regulering af udskudt skat.....	888.035	-272.941	
	<b>1.062.143</b>	<b>-272.941</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2019.....		43.650.137	
Tilgang.....		1.035.794	
<b>Kostpris 30. april 2020.....</b>		<b>44.685.931</b>	
Opskrivninger 1. maj 2019.....		52.090.426	
Årets opskrivninger.....		874.894	
<b>Opskrivninger 30. april 2020.....</b>		<b>52.965.320</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....</b>		<b>97.651.251</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 3 boligejendomme, 3 udlejede beboelseslejligheder samt en erhvervslejlighed placeret i henholdsvis Aarhus C og indre København. Ejendommene i Aarhus er anskaffet i henholdsvis 1979 og 2017, mens ejendommene og lejlighederne i indre København er anskaffet i henholdsvis 1997, 1996 samt 2016.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en periode på 200 år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2018/19.

Det gennemsnitlige driftsafkast før skat for de kommende 5 år vurderes at udgøre henholdsvis 1.112 tkr., 378 tkr., 662 tkr. og 184 tkr. for ejendommene i Aarhus og indre København samt beboelseslejlighederne, hvilket bygger på et årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på henholdsvis 1.488 kr., 1.519 kr., 1.411 kr. og 703 kr., gns. årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 764 tkr., 439 tkr., 420 tkr. og 113 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3-4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beligghed mv. Afkastkravet på 3-4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i henholdsvis Aarhus og København.

**Finansielle anlægsaktiver**

5

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavende selskabsskat
Kostpris 1. maj 2019.....	2.000.000	1.061.832	28.137
Overførsel.....	0	0	-28.137
<b>Kostpris 30. april 2020.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.061.832</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. maj 2019.....	942.282	10.849.813	0
Udloddet resultat .....	-200.000	-621.750	0
Årets resultat .....	1.158.235	0	0
Årets opskrivninger .....	0	3.749.957	0
<b>Opskrivninger 30. april 2020.....</b>	<b>1.900.517</b>	<b>13.978.020</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....</b>	<b>3.900.517</b>	<b>15.039.852</b>	<b>0</b>

## NOTER

## Note

## Egenkapital

6

	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2019.....	5.500.000	942.282	43.336.205	1.200.000	50.978.487
Betalt udbytte.....				-1.200.000	-1.200.000
Forslag til resultatdisponering..		1.158.235	2.850.878	1.600.000	5.609.113
Overførsel af udbytte.....		-200.000	200.000		
<b>Egenkapital 30. april 2020.....</b>	<b>5.500.000</b>	<b>1.900.517</b>	<b>46.387.083</b>	<b>1.600.000</b>	<b>55.387.600</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/4 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	51.516.753	208.301	50.480.476	51.727.383	210.016
Modtagne forudbetalinger.....	760.380	0	799.396	799.396	0
Huslejedeposita.....	828.294	0	835.639	835.639	0
Selskabsskat.....	133.108	0	0	0	0
	<b>53.238.535</b>	<b>208.301</b>	<b>52.115.511</b>	<b>53.362.418</b>	<b>210.016</b>

## Eventualposter mv.

8

## Eventualforpligtelser

Selskabet har verserende boligretssager. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil vinde disse sager.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 11.249 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Steen Billes Gade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 17.375 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 22.102 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Romsdalsgade 3-5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 42.021 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 2.250 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Fredericiagade 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 12.311 tkr.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev, nom 32 tkr. til ejerforeningen i ejendommen.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansieringsinstitutter, 16.169 tkr., er der givet pant i ejendommen beliggende Langelandsgade 206, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 25.944 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.523 tkr., med pant i selskabet grunde og bygninger. Disse er fordelt således; Romsdalsgade 1.573 tkr., bogført værdi udgør 42.021 tkr. Fredericiagade 1.150 tkr. bogført værdi udgør 12.311 tkr. Langelandsgade 800 tkr., bogført værdi udgør 25.944 tkr.

Disse ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Merc A/S for 2019/20 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

## 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 DCF-model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.



## 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 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 låneoptagelse 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 nominel værdi.