

---

# ***Ibsen Jensen Invest ApS***

Havdigevej 35, 6700 Esbjerg

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 70 82 19 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/6 2018

Mogens Ibsen Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ibsen Jensen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. juni 2018

## Direktion

Mogens Ibsen Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ibsen Jensen Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ibsen Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Esbjerg, den 27. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ibsen Jensen Invest ApS  
Havdigevej 35  
6700 Esbjerg

Telefon: 75121000

CVR-nr.: 70 82 19 15

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Hjemstedskommune: Esbjerg

### Direktion

Mogens Ibsen Jensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6700 Esbjerg

### Pengeinstitut

Sydbank A/S  
Kongensgade 62  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 9.401.701, heraf værdireguleringer på DKK 11.253.320, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på DKK 13.678.812.

Årets resultat og økonomiske udvikling levede op til ledelsens forventninger og anses dermed for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.983.762</b>	<b>2.534.237</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		11.253.320	539.272
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>14.237.082</b>	<b>3.073.509</b>
Personaleomkostninger	1	-566.311	-449.544
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-703.916	-89.185
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.966.855</b>	<b>2.534.780</b>
Finansielle omkostninger	3	-979.426	-969.358
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.987.429</b>	<b>1.565.422</b>
Skat af årets resultat	4	-2.585.728	-303.468
<b>Årets resultat</b>		<b>9.401.701</b>	<b>1.261.954</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	15.000.000	0
Overført resultat	-5.598.299	1.261.954
	<b>9.401.701</b>	<b>1.261.954</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	5	1.200.000	1.867.248
Investeringsejendomme	6	73.325.000	61.375.592
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	125.993	322.661
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>74.650.993</b>	<b>63.565.501</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>74.650.993</b>	<b>63.565.501</b>
Andre tilgodehavender		1.659	11.214
Periodeafgrænsningsposter		43.919	13.411
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45.578</b>	<b>24.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>45.578</b>	<b>24.625</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.696.571</b>	<b>63.590.126</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.553.812	19.152.111
<b>Egenkapital</b>	7	<b>13.678.812</b>	<b>19.277.111</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.085.000	3.756.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.085.000</b>	<b>3.756.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.155.810	32.478.232
Anden gæld		1.215.020	1.156.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>32.370.830</b>	<b>33.634.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.337.240	1.302.473
Kreditinstitutter		2.031.288	1.637.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.100	166.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.485.702	3.074.601
Skyldig sambeskatningsbidrag		256.728	182.468
Anden gæld	8	353.204	531.172
Periodeafgrænsningsposter		41.667	27.772
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>22.561.929</b>	<b>6.922.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.932.759</b>	<b>40.557.015</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.696.571</b>	<b>63.590.126</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	497.846	415.040
Andre omkostninger til social sikring	56.104	34.988
Andre personaleomkostninger	12.361	-484
	<b>566.311</b>	<b>449.544</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	97.522	89.185
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	623.044	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-16.650	0
	<b>703.916</b>	<b>89.185</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	128.633	89.999
Andre finansielle omkostninger	850.793	879.359
	<b>979.426</b>	<b>969.358</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	256.728	182.468
Årets udskudte skat	2.329.000	121.000
	<b>2.585.728</b>	<b>303.468</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. maj	2.002.995	395.842
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	-235.000
Kostpris 30. april	2.002.995	160.842
Ned- og afskrivninger 1. maj	135.747	73.181
Årets nedskrivninger	623.044	0
Årets afskrivninger	44.204	32.168
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	21.150
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-91.650
Ned- og afskrivninger 30. april	802.995	34.849
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>1.200.000</b>	<b>125.993</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april før opskrivning</b>	<b>1.200.000</b>	<b>125.993</b>
Afskrives over	50 år	5 år

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	44.088.287
Tilgang i årets løb	696.088
Kostpris 30. april	44.784.375
Værdireguleringer 1. maj	17.287.305
Årets værdireguleringer	11.253.320
Værdireguleringer 30. april	28.540.625
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>73.325.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018	2017
	DKK	DKK
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10	10
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	12,7 - 30,1	14,7 - 28,1

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	19.152.111	19.277.111
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets resultat	0	9.401.701	9.401.701
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>13.553.812</b>	<b>13.678.812</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	25.933.144	27.403.121
Mellem 1 og 5 år	5.222.666	5.075.111
Langfristet del	<u>31.155.810</u>	<u>32.478.232</u>
Inden for 1 år	<u>1.337.240</u>	<u>1.302.473</u>
	<b><u>32.493.050</u></b>	<b><u>33.780.705</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.215.020</u>	<u>1.156.470</u>
Langfristet del	<u>1.215.020</u>	<u>1.156.470</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>353.204</u>	<u>531.172</u>
	<b><u>1.568.224</u></b>	<b><u>1.687.642</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Der er afgivet pant for DKK 39.197.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	73.325.000	61.375.592
Der er afgivet pant for DKK 1.107.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	1.200.000	1.867.248

Selskabet har endvidere et ejerpantebrev på DKK 1.000.000, som henligger i selskabets besiddelse.

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ibsen Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ibsen Jensen Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Ibsen Jensen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.