

---

# ***A/S Flemming Sørensen - Rådgivning***

Gammel Mønt 41, 1. th., 1117 København K

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 73 60 30 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/6 2019

Flemming Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2019

## Direktion

Flemming Sørensen

## Bestyrelse

Flemming Sørensen

Lissie Sørensen

Vagn Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A/S Flemming Sørensen - Rådgivning

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 18. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A/S Flemming Sørensen - Rådgivning  
Gammel Mønt 41, 1. th.  
1117 København K

Telefon: 59451077

CVR-nr.: 73 60 30 13

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 20. marts 1984

Regnskabsår: 34. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Flemming Sørensen  
Lissie Sørensen  
Vagn Sørensen

### Direktion

Flemming Sørensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er økonomisk rådgivning samt administrationsopgaver. Derudover beskæftiger selskabet sig med investering i ejendomme med udlejning og videresalg for øje, samt investering i pantebreve og andre finansieringsforretninger.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 115.254, heraf værdireguleringer på DKK -450.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 7.439.983.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodellen. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Herudover forekommer der ikke usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>320.002</b>	<b>425.150</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-450.000	0
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-129.998</b>	<b>425.150</b>
Personaleomkostninger	2	-110.837	-108.244
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-15.000	-15.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-255.835</b>	<b>301.906</b>
Finansielle indtægter	4	614.895	398.586
Finansielle omkostninger	5	-246.800	-84.298
<b>Resultat før skat</b>		<b>112.260</b>	<b>616.194</b>
Skat af årets resultat	6	2.994	-137.524
<b>Årets resultat</b>		<b>115.254</b>	<b>478.670</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		115.254	478.670
		<b>115.254</b>	<b>478.670</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	8	7.361.250	7.945.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	41.250	56.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.402.500</b>	<b>8.001.250</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.889.400	1.385.518
Andre tilgodehavender		334.257	334.257
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	9	<b>2.223.657</b>	<b>1.719.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.626.157</b>	<b>9.721.025</b>
Andre tilgodehavender		442.212	1.023.728
<b>Tilgodehavender</b>		<b>442.212</b>	<b>1.023.728</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.309.185</b>	<b>1.516.424</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.180</b>	<b>11.219</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.756.577</b>	<b>2.551.371</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.382.734</b>	<b>12.272.396</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.939.983	6.824.729
<b>Egenkapital</b>	10	<b>7.439.983</b>	<b>7.324.729</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	1.312.000	1.332.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.312.000</b>	<b>1.332.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.819.544	1.978.667
Anden gæld		0	45.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.819.544</b>	<b>2.023.668</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	154.000	156.000
Kreditinstitutter		124.134	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		160.016	931.856
Selskabsskat		8.173	29.530
Anden gæld	12	364.884	474.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>811.207</b>	<b>1.591.999</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.630.751</b>	<b>3.615.667</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.382.734</b>	<b>12.272.396</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	6.824.729	7.324.729
Årets resultat	0	115.254	115.254
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>6.939.983</b>	<b>7.439.983</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Tab salg af investeringsejendomme	-450.000	0
	<b>-450.000</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>	2018 DKK	2017 DKK
Lønninger	83.875	84.375
Andre personaleomkostninger	26.962	23.869
	<b>110.837</b>	<b>108.244</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	15.000	15.000
	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	504.535	59.275
Andre finansielle indtægter	110.360	339.311
	<b>614.895</b>	<b>398.586</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	246.800	84.298
	<b>246.800</b>	<b>84.298</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	17.006	37.092
Årets udskudte skat	-20.000	102.824
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.392
	<b>-2.994</b>	<b>137.524</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		89.643
Kostpris 31. december		89.643
Ned- og afskrivninger 1. januar		33.393
Årets afskrivninger		15.000
Ned- og afskrivninger 31. december		48.393
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>41.250</b>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		7.840.000
Tilgang i årets løb		66.250
Afgang i årets løb		-650.000
Kostpris 31. december		7.256.250
Værdireguleringer 1. januar		105.000
Værdireguleringer 31. december		105.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>7.361.250</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 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
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.361.250	7.945.000
Afkastprocent	5,5%	5,5 %

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0 % - 6,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	8.097.375	7.361.250	6.797.250
Ændring i dagsværdi	736.125	0	-564.000

# Noter til årsregnskabet

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	1.385.518	334.257
Tilgang i årets løb	503.882	0
Kostpris 31. december	1.889.400	334.257
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.889.400</b>	<b>334.257</b>

I "Andre værdipapirer og kapitalandele" indgår selskabets ejerandel i K/S Difko Sjælland II. Selskabet ejer 15%. Den regnskabsmæssige værdi af ejerandelen udgør DKK 1.860.343 pr. 31. december 2018, svarende til indre værdi. Skyldigt kapitalindskud efter budget er indregnet som "Anden gæld" under passiverne og udgør DKK 42.001 pr. 31. december 2018.

## 10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 11 Hensættelse til udskudt skat

	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver	723.000	861.000
Finansielle anlægsaktiver	589.000	471.000
	<b>1.312.000</b>	<b>1.332.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 12 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	1.183.544	1.366.546
Mellem 1 og 5 år	<u>636.000</u>	<u>612.121</u>
Langfristet del	1.819.544	1.978.667
Inden for 1 år	<u>154.000</u>	<u>156.000</u>
	<b><u>1.973.544</u></b>	<b><u>2.134.667</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>45.001</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>45.001</u>
Inden for 1 år	42.001	150.000
Øvrig kortfristet gæld	<u>322.883</u>	<u>324.613</u>
Kortfristet del	<u>364.884</u>	<u>474.613</u>
	<b><u>364.884</u></b>	<b><u>519.614</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	7.361.250	7.945.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på	4.636.250	4.570.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabet Berggren og Oxager ApS' mellemværende med pengeinstitut:		
Børsnoterede aktier og obligationer med en regnskabsmæssig værdi på	1.309.185	1.516.424
Bankindestående med en regnskabsmæssig værdi på	2.967	694
Selskabet kautionerer endvidere for selskabet Berggren & Oxager ApS overfor selskabets pengeinstitut.		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet kaution af hovedaktionær.		

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning for 2018 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.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, driftsomkostninger, udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af 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.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige 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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

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. 31. december 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### ***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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

#### ***Øvrige materielle 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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede anparter og ejerandele, der måles til dagsværdi svarende til indre værdi på statusdagen.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle 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.

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