

---

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

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

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 73 60 30 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
10/5 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2023

## Direktion

Flemming Sørensen

## Bestyrelse

Flemming Sørensen

Lissie Sørensen

Vagn Sørensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 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 10. maj 2023

**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: 38. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Flemming Sørensen  
Lissie Sørensen  
Vagn Sørensen

### Direktion

Flemming Sørensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## 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 2022 udviser et overskud på DKK 303.296, heraf værdireguleringer på DKK -61.250, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 10.589.029.

## 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 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	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>458.633</b>	<b>313.029</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-61.250	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>397.383</b>	<b>313.029</b>
Personaleomkostninger	2	-11.553	-19.770
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	0	-11.250
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>385.830</b>	<b>282.009</b>
Finansielle indtægter	4	191.125	2.204.245
Finansielle omkostninger	5	-180.771	-100.974
<b>Resultat før skat</b>		<b>396.184</b>	<b>2.385.280</b>
Skat af årets resultat	6	-92.888	-532.316
<b>Årets resultat</b>		<b>303.296</b>	<b>1.852.964</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		303.296	1.852.964
		<b>303.296</b>	<b>1.852.964</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme	8	7.300.000	7.361.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>7.361.250</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.419.567	2.630.464
Deposita		1.500	0
Andre tilgodehavender		20.257	20.257
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	9	<b>2.441.324</b>	<b>2.650.721</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.741.324</b>	<b>10.011.971</b>
Andre tilgodehavender		271.170	527.568
<b>Tilgodehavender</b>		<b>271.170</b>	<b>527.568</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>4.139.439</b>	<b>3.437.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.441</b>	<b>8.855</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.487.050</b>	<b>3.974.163</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.228.374</b>	<b>13.986.134</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.089.029	9.785.733
<b>Egenkapital</b>		<b>10.589.029</b>	<b>10.285.733</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	1.295.000	1.354.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.295.000</b>	<b>1.354.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.211.099	1.364.612
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>1.211.099</b>	<b>1.364.612</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	155.000	155.000
Kreditinstitutter		0	102.361
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.932	44.574
Selskabsskat		56.946	343.604
Anden gæld		915.368	336.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.133.246</b>	<b>981.789</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.344.345</b>	<b>2.346.401</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.228.374</b>	<b>13.986.134</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

# Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	9.785.733	10.285.733
Årets resultat	0	303.296	303.296
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>10.089.029</b>	<b>10.589.029</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-61.250	0
	<b>-61.250</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	11.553	19.770
	<b>11.553</b>	<b>19.770</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	11.250
	<b>0</b>	<b>11.250</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.859	1.007.790
Andre finansielle indtægter	189.266	1.196.455
	<b>191.125</b>	<b>2.204.245</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	180.771	100.974
	<b>180.771</b>	<b>100.974</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	151.888	371.316
Årets udskudte skat	-59.000	161.000
	<b>92.888</b>	<b>532.316</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		89.643
Ned- og afskrivninger 31. december		89.643
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		7.256.250
Kostpris 31. december		7.256.250
Værdireguleringer 1. januar		105.000
Årets værdireguleringer		-61.250
Værdireguleringer 31. december		43.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>7.300.000</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.300.000	7.361.250
Afkastprocent	6,0	5,5

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2022 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	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	8.000.000	7.300.000	6.700.000
Ændring i dagsværdi	700.000	0	-600.000

# Noter til årsregnskabet

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.630.464	0	334.257
Tilgang i årets løb	1.859	1.500	0
Afgang i årets løb	-212.756	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.419.567</u>	<u>1.500</u>	<u>334.257</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	0	244.000
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>70.000</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>314.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.419.567</u></b>	<b><u>1.500</u></b>	<b><u>20.257</u></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 2.388.660 pr. 31. december 2022, svarende til indre værdi.

Skyldigt kapitalindskud efter budget er indregnet som "Anden gæld" under passiverne og udgør DKK 0 pr. 31. december 2022.

## 10 Hensættelse til udskudt skat

	2022	2021
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	706.000	720.000
Finansielle anlægsaktiver	<u>589.000</u>	<u>634.000</u>
	<b><u>1.295.000</u></b>	<b><u>1.354.000</u></b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 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:

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	591.099	734.612
Mellem 1 og 5 år	620.000	630.000
Langfristet del	1.211.099	1.364.612
Inden for 1 år	155.000	155.000
	<b>1.366.099</b>	<b>1.519.612</b>

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	7.300.000	7.361.250
---	-----------	-----------

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	4.636.250
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabet Berggren og Oxager ApS' mellemværende med pengeinstitut:

Børsnoterede aktier og obligationer med en regnskabsmæssig værdi på	4.139.439	3.437.740
---	-----------	-----------

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

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning for 2022 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 2022 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

## 13 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 samdrag 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

## 13 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 velinformerede 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 2022 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.

##### *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,

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 genindvindings-

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

værdi.

### 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.