

# Delta Ejendom, Aalborg A/S

Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 81 74 26 18

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.22

Martin Harrig  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 22 |

---

---

**Selskabet**

---

Delta Ejendom, Aalborg A/S  
c/o Haugaard Braad EA  
Skibbrogade 3, 3.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 81 74 26 18  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Harrig

---

**Bestyrelse**

---

Martin Harrig, formand  
Camilla Harrig  
Anna-Mette Harrig

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Delta Ejendom, Aalborg 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2022

**Direktionen**

Martin Harrig

**Bestyrelsen**

Martin Harrig  
Formand

Camilla Harrig

Anna-Mette Harrig

## Til kapitalejeren i Delta Ejendom, Aalborg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Delta Ejendom, Aalborg A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 30. maj 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29499

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 72.695 mod DKK 685.972 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.990.460.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note   | 2021<br>DKK   | 2020<br>DKK     |
|--|---------------|-----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>  | <b>57.618</b> | <b>-147.330</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver  | -20.544       | -40.266         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme   | -12.500       | -377.785        |
| <b>Resultat af primær drift</b>  | <b>24.574</b> | <b>-565.381</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder                                      | 546.567       | 2.061.462       |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og<br>tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 0             | -227.109        |
| 1 Andre finansielle indtægter  | 16.013        | 11.076          |
| 2 Andre finansielle omkostninger   | -585.157      | -331.488        |
| <b>Resultat før skat</b>   | <b>1.997</b>  | <b>948.560</b>  |
| Skat af årets resultat   | 70.698        | -262.588        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>72.695</b> | <b>685.972</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |               |                 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode                                     | 546.568       | 1.999.401       |
| Overført resultat  | -473.873      | -1.313.429      |
| <b>I alt</b>   | <b>72.695</b> | <b>685.972</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.21          | 31.12.20          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                        | 22.300.000        | 25.600.000        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 0                 | 20.544            |
| <b>3</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>22.300.000</b> | <b>25.620.544</b> |
|                | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 8.315.969         | 7.769.402         |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 100.000           | 100.000           |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>8.415.969</b>  | <b>7.869.402</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>30.715.969</b> | <b>33.489.946</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 187.879           | 273.136           |
|                | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 875.241           | 721.413           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 11.068            | 2.814             |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 2.827             | 5.035             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>1.077.015</b>  | <b>1.002.398</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>79.467</b>     | <b>57.199</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.156.482</b>  | <b>1.059.597</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>31.872.451</b> | <b>34.549.543</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.21          | 31.12.20          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital  | 550.000           | 550.000           |
|                 | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 2.545.969         | 1.999.401         |
|                 | Overført resultat                                      | 6.894.491         | 7.368.364         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>9.990.460</b>  | <b>9.917.765</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                          | 1.036.607         | 1.107.305         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                    | <b>1.036.607</b>  | <b>1.107.305</b>  |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                         | 0                 | 7.008.115         |
| 4               | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 12.188.469        | 7.470.923         |
| 4               | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 5.375.026         | 3.755.421         |
| 4               | Deposita   | 511.300           | 571.574           |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>18.074.795</b> | <b>18.806.033</b> |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 743.139           | 703.763           |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 1.646.021         | 3.686.072         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 75.638            | 48.356            |
|                 | Selskabsskat   | -1                | 28.151            |
|                 | Anden gæld   | 305.792           | 252.098           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>2.770.589</b>  | <b>4.718.440</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>20.845.384</b> | <b>23.524.473</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>31.872.451</b> | <b>34.549.543</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter indre<br>værdis-<br>metode | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 -<br>31.12.20 |                      |  |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.20                              | 500.000              | 0  | 6.190.038            | 6.690.038            |
| Nettoeffekt ved fusion og<br>virksomhedskøb     | 50.000               | 0  | 2.491.755            | 2.541.755            |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.20                   | 550.000              | 0  | 8.681.793            | 9.231.793            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 1.999.401  | -1.313.429           | 685.972              |
| Saldo pr. 31.12.20                              | 550.000              | 1.999.401  | 7.368.364            | 9.917.765            |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 -<br>31.12.21 |                      |  |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                              | 550.000              | 1.999.401  | 7.368.364            | 9.917.765            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 546.568  | -473.873             | 72.695               |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 550.000              | 2.545.969  | 6.894.491            | 9.990.460            |

---

|   | 2021    | 2020    |
|---|---------|---------|
|   | DKK     | DKK     |
| <b>1. Finansielle indtægter</b>             |         |         |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 16.013  | 11.076  |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>          |         |         |
| Renter, tilknyttede virksomheder            | 183.815 | 125.976 |
| Renteomkostninger i øvrigt                  | 224.262 | 187.096 |
| Øvrige finansielle omkostninger             | 177.080 | 18.416  |
| I alt                                       | 585.157 | 331.488 |

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.21                                       | 23.092.693                 | 899.312                                       |
| Afgang i året   | -2.251.266                 | 0   |
| Kostpris pr. 31.12.21                                       | 20.841.427                 | 899.312                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21                          | 0                          | -878.768                                      |
| Afskrivninger i året  | 0                          | -20.544                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21                          | 0                          | -899.312                                      |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21                          | 2.507.307                  | 0   |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | -1.048.734                 | 0   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21                          | 1.458.573                  | 0   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21                          | 22.300.000                 | 0   |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 | Gæld i alt<br>31.12.20 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 0                   | 0                      | 0                      | 7.315.667              |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 743.139             | 9.238.803              | 12.931.608             | 7.867.134              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                   | 0                      | 5.375.026              | 3.755.421              |
| Deposita                          | 0                   | 0                      | 511.300                | 571.574                |
| I alt                             | 743.139             | 9.238.803              | 18.817.934             | 19.509.796             |

## 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme | I alt      |
|--|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.21   | 22.300.000                 | 22.300.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0                          | 0          |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,00 - 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 14.578 udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.905, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.300.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 60 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningerne. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 0                                     |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.