

# **K/S Randers Erhvervscenter Syd**

**C/O adv.fa. Lou & Partnere, Østergrave 4, 8900 Randers C**

**CVR-nr. 25 09 42 20**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2025.

---

**Jan Toft Olesen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Randers Erhvervscenter Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 4. april 2025

### **Direktion**

Per Sehested-Blad  
direktør

Bent Møller  
direktør

Claus Ulrich Aage Jørgensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Randers Erhvervscenter Syd**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Randers Erhvervscenter Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Randers, den 4. april 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Chresta Egeberg Salling**

statsautoriseret revisor  
mne46619

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Randers Erhvervscenter Syd C/O adv.f.a. Lou & Partnere, Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 25 09 42 20 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Sehested-Blad, direktør Bent Møller, direktør Claus Ulrich Aage Jørgensen, direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje følgende ejendomme: Matr. nr. 12 aa Vorup by, Vorup, Messingvej 22 a-e, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ac Vorup by, Vorup, Messingvej 50-58, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ad Vorup by, Vorup, Messingvej 60-66, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ae Vorup by, Vorup, Messingvej 30-38, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 al Vorup by, Vorup, Messingvej 31-45, 8940 Randers SV, 12 u Vorup by, Vorup, Messingvej 40-48, 8940 Randers SV, Matr. nr. 12 ah Vorup by, Vorup, Messingvej 72, 8940 Randers SV og Matr. nr. 12 am Vorup by, Vorup, Messingvej 74, 8940 Randers SV.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning udgør 5.087 t.kr. mod 5.119 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -689 t.kr. mod 2.717 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af værdiregulering på ejendommen med -3 mio, som følge af ændring i afkastkrav.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	5.087.425	5.119.385
Andre driftsindtægter	183.466	181.557
Ejendomsomkostninger	-1.462.778	-1.770.827
Andre eksterne omkostninger	-444.642	-394.931
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.363.471</b>	<b>3.135.184</b>
1 Personaleomkostninger	-817.813	-771.750
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.545.658</b>	<b>2.363.434</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	590.091
Andre finansielle indtægter	226	0
Øvrige finansielle omkostninger	-234.981	-236.948
<b>Årets resultat</b>	<b>-689.097</b>	<b>2.716.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.716.577
Disponeret fra overført resultat	-689.097	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-689.097</b>	<b>2.716.577</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	52.000.000	55.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	52.000.000	55.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.000.000</b>	<b>55.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.731	18.332
	Andre tilgodehavender	28.794	40.824
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	4.990.000	4.990.000
	Tilgodehavender i alt	5.114.525	5.049.156
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.114.525</b>	<b>5.049.156</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>57.114.525</b>	<b>60.049.156</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	4.990.000	4.990.000
Overført resultat	30.548.315	32.737.412
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.538.315</u></b>	<b><u>42.727.412</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.073.900	12.844.899
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.073.900</u>	<u>12.844.899</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	773.282	769.175
Gæld til pengeinstitutter	802.956	371.131
Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.405	32.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.163	107.243
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.500.000	1.500.000
Anden gæld	1.287.504	1.696.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.502.310</u>	<u>4.476.845</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.576.210</u></b>	<b><u>17.321.744</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>57.114.525</u></b>	<b><u>60.049.156</u></b>
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	4.990.000	31.220.835	41.210.835
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.716.577	2.716.577
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Egenkapital 1. januar 2024	5.000.000	4.990.000	32.737.412	42.727.412
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-689.097	-689.097
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
	<b>5.000.000</b>	<b>4.990.000</b>	<b>30.548.315</b>	<b>40.538.315</b>

## Noter

---

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	710.165	668.562
Pensioner	88.341	84.065
Andre omkostninger til social sikring	19.307	19.123
	<b>817.813</b>	<b>771.750</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-3.000.000	590.091
	<b>-3.000.000</b>	<b>590.091</b>

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	40.526.113	40.526.113
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>40.526.113</b>	<b>40.526.113</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	14.473.887	13.883.796
Årets regulering til dagsværdi	-3.000.000	590.091
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>11.473.887</b>	<b>14.473.887</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>52.000.000</b>	<b>55.000.000</b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 12 erhvervsejendomme på i alt 12.561 m<sup>2</sup>, på en samlet grundareal på 59.318 m<sup>2</sup> beliggende i 8940 Randers SV.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Nordicals. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 52 mio. kr. baseret på normalinstjeningsmodel med en diskonteringsfaktor inkl. inflation. Der er anvendt et afkastkrav på 6,037%

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Der er forudsat en nuværende udlejningsprocent på 92% svarende tilsvarende den nuværende de leje på i gennemsnit 405 kr.

### Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 52.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.925 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.623 t.kr.

**Noter**

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.847.182	13.614.074
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-773.282</u>	<u>-769.175</u>
	<b><u>12.073.900</u></b>	<b><u>12.844.899</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.969.192</u>	<u>9.761.918</u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>52.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-3.000.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.885 t.kr. og bankgæld 803 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 52.000 t.kr.		
<b>7. Nærtstående parter</b>		
<b>Bestemmende indflydelse</b>		
Ejendomsselskabet Randers Erhvervscenter Syd ApS		Komplementar

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Randers Erhvervscenter Syd er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i året ændret anvendt regnskabpraksis vedrørende ikke indbetalt selskabskapital, således at der indregnes et tilgodehavende på den ikke indbetalte selskabskapital og samtidig bindes et beløb svarende til dette på en særlig reserve under egenkapitalen benævnt "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital" i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Hvis den ikke indbetalte virksomhedskapital indbetales opløses eller reduceres reserven. Dette sker ved overførsel af reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital direkte til egenkapitalens frie reserver.

Ændringen betyder at balancesummen er forøget med 4.990 tkr. og overført resultat er formindsket med 4.990. tkr. Ændringen har ingen påvirkning på resultatopgørelsen.

Derudover er der konstateret en klassifikationsfejl i anlægsnote vedrørende investeringsejendomme, hvor kostprisen fejlagtigt var indregning med 12.715 tkr. for meget, og opskrivninger tilsvarende var 12.715 for lav. Forholdet er korrigeret i anlægsnoten og har ingen påvirkning på balancesum, egenkapital eller resultatopgørelsen.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, og indregnes i den periode som lejen dækker. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger der er medgået til af K/S'ets investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, tab på lejere, ejendomsskatter, forsikring og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncering og administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Virksomheden anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.