

# Aalborg Hotel Apartments ApS

Ved Stranden 10, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 38 26 64 62

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. december 2025

---

John Andersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf. : 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	9
<a href="#">Balance</a>	10-11
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	12
<a href="#">Noter</a>	13-16
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	17-20

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Aalborg Hotel Apartments ApS  
Ved Stranden 10  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 26 64 62  
Stiftet: 13. december 2016  
Kommune: Aalborg  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** John Andersen  
Thomas Kristensen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

**Pengeinstitut** Nykredit Bank  
Tankedraget 25  
9000 Aalborg

**Advokat** Nielsen & Østergaard Advokatfirma I/S  
Kong Christians Allé 28  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Aalborg Hotel Apartments ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. december 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
John Andersen

\_\_\_\_\_  
Thomas Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aalborg Hotel Apartments ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aalborg Hotel Apartments ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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 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 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.

## 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 selskabet 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 ledelsen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 18. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## Ledelsesberetning

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af hotellejligheder, køb, salg og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.336.222</b>	<b>6.405.820</b>
Personaleomkostninger	1	-2.435.978	-2.366.781
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-624.792	-951.312
Andre driftsomkostninger		0	-59.805
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.324.002	900.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.599.454</b>	<b>3.927.922</b>
Andre finansielle indtægter	2	704.067	1.022.359
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.996.731	-2.495.935
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.306.790</b>	<b>2.454.346</b>
Skat af årets resultat	4	-1.389.532	-545.683
<b>Årets resultat</b>		<b>4.917.258</b>	<b>1.908.663</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.917.258	1.908.663
<b>I alt</b>		<b>4.917.258</b>	<b>1.908.663</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.406.885	2.922.017
Investeringsjendomme		93.200.000	89.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>95.606.885</b>	<b>92.422.017</b>
Afledte finansielle instrumenter	6	1.438.405	2.541.429
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>1.438.405</b>	<b>2.541.429</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>97.045.290</b>	<b>94.963.446</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.225.656	966.172
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		18.559	0
Periodeafgrænsningsposter		128.480	219.593
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.372.695</b>	<b>1.185.765</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.240.775</b>	<b>1.879.463</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.613.470</b>	<b>3.065.228</b>
<b>Aktiver</b>		<b>102.658.760</b>	<b>98.028.674</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		2.066.354	2.969.283
Overført resultat		39.672.104	34.754.846
<b>Egenkapital</b>		<b>41.788.458</b>	<b>37.774.129</b>
Hensættelser til udskudt skat		7.451.190	7.051.342
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.451.190</b>	<b>7.051.342</b>
Gældsbreve		0	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		31.935.246	33.088.843
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.171.783	7.895.442
Selskabsskat		735.009	284.559
Afledte finansielle instrumenter	6	54.577	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	40.896.615	43.268.844
Gæld til realkreditinstitutter		1.068.236	797.959
Gæld til pengeinstitutter		0	997.491
Gældsbreve		2.039.310	2.075.176
Modtagne forudbetalinger fra kunder		808.959	410.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.620	386.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.366.655	3.691.672
Selskabsskat		284.559	1.262.571
Anden gæld		481.158	312.590
Kortfristede gældsforpligtelser		12.522.497	9.934.359
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.419.112</b>	<b>53.203.203</b>
<b>Passiver</b>		<b>102.658.760</b>	<b>98.028.674</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 9

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 10

Koncernregnskab 11

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	2.969.283	34.754.846	37.774.129
Forslag til resultatdisponering			4.917.258	4.917.258
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering		-1.157.601		-1.157.601
<b>Skat af egenkapitalbevægelser</b>		<b>254.672</b>		<b>254.672</b>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>2.066.354</b>	<b>39.672.104</b>	<b>41.788.458</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	6	6
Løn og gager	2.190.470	2.153.939
Pensioner	114.897	116.613
Andre omkostninger til social sikring	73.319	51.648
Andre personalemkostninger	57.292	44.581
	<b>2.435.978</b>	<b>2.366.781</b>
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16	68.892
Finansielle indtægter i øvrigt	704.051	953.467
	<b>704.067</b>	<b>1.022.359</b>
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	508.159	501.365
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.488.572	1.994.570
	<b>1.996.731</b>	<b>2.495.935</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	735.009	284.559
Regulering af udskudt skat	399.851	16.980
Skat af egenkapitalbevægelser	254.672	244.144
	<b>1.389.532</b>	<b>545.683</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	6.305.478	61.642.360
Tilgang	109.660	1.375.998
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>6.415.138</b>	<b>63.018.358</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	3.383.461	0
Årets afskrivninger	624.792	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b>4.008.253</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	0	27.857.640
Årets værdireguleringer	0	2.324.002
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b>0</b>	<b>30.181.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>2.406.885</b>	<b>93.200.000</b>

#### Dagsværdiopgørelse

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Hotel- lejligheder
Dagsværdi 30. juni 2025	93.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.324.002

#### Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme, beliggende i Aalborg, hvor der er udlejning af hotellejligheder. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet på baggrund af ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er endvidere korrigeret for omkostninger til indretning og tomgang mv.

Det forventede driftsafkast i et normalår for investeringsejendommene er vurderet i niveauet 5.600 - 6.000 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75 % - 6,75 %.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

## Noter

### 6 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået en aftale om renteswaps med restgæld på i alt 30.000 tkr. Renteswapsene sikrer en fast rente i niveauet 0,58 - 2,27 % p.a. Aftalerne om renteswapsene løber således fra den 30. juni 2020 - 28. juni 2030 med en dagsværdi på balancedagen på 1.438 tkr. og fra den 30. juni 2025 - 30. juni 2029 med en dagsværdi på balancedagen på -55 tkr.

Renteswapsene er indgået som led i selskabets risikostyring med henblik på at reducere renterisikoen på finansieringen af selskabets ejendomsprojekt.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 30. juni 2025:	
Aktiver	1.438.405
Forpligtelser	-54.577
	<b>1.383.828</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen	902.929

### 7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Afledte finansielle instrumenter
Værdireguleringer 1. juli 2024	2.243.647
Årets værdireguleringer	-805.242
<b>Værdireguleringer 30. juni 2025</b>	<b>1.438.405</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>1.438.405</b>

### 8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gældsbreve	0	0	0	4.075.176
Gæld til realkreditinstitutter	33.003.482	1.068.236	28.061.718	33.886.802
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	997.491
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.171.783	0	0	7.895.442
Selskabsskat	1.019.568	284.559	0	1.547.130
Afledte finansielle instrumenter	54.577	0	0	0
	<b>42.249.410</b>	<b>1.352.795</b>	<b>28.061.718</b>	<b>48.402.041</b>

## Noter

### 9 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025  
kr.

#### Eventualforpligtelser

##### *Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder*

Selskabet kautionerer som selskyldnerkautionist for koncernen, PS/DK Holding ApS, Mental-Care ApS, Plant Supervision Services ApS, 9000 Invest ApS, Plant Supervision ApS og Plant Supervision Denmark ApS, på kreditfacilitet i pengeinstitut.

De samlede eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder udgør pr. balancedagen: 21.095.978

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PS/DK HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2025  
kr.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmidler.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen: 161.544

### 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.637 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 93.200 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.660 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 11 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for PS/DK Holding A/S, Ved Stranden 10, 1., 9000 Aalborg, CVR-nr. 34 71 42 15.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aalborg Hotel Apartments ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.